



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gransätra i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gransätra i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7949 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-04-09.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Gransätra 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-01-01	1964
Gransätra 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-01-01	1964
Gransätra 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2035-01-01	1964

**Totalt 3
objekt**

Värdeår är 1976.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-01-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
71	förråd	323
18	lokaler (hyresrätt)	990
153	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	13 690
71	p-platser	0
91	garageplatser	1 365
Totalt 404 objekt		16 368

Föreningens lägenheter fördelas på: 16 st 2 rok, 76 st 3 rok, 60 st 4 rok, 1 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Karin Öberg	Ordförande	2024-05-20	
Maiellen Stensmark	Ledamot	2025-05-30	2026-01-31
Rigas Athanasio Bersofliotis	Ledamot	2024-05-20	
Karin Leman	Ledamot	2018-11-15	2025-10-25
Minna Kinnunen	Ledamot	2024-05-20	2025-05-30
Hans Mulder	Ledamot	2025-05-30	
Arpad Csaba Tolnai	Ledamot	2023-06-15	2025-05-30
Igor Visosevic	Ledamot	2025-05-30	
Piotr Kizuk	Ledamot	2024-05-20	2025-05-30
Yasin Ciftci	Ledamot	2023-06-15	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Karin Öberg, Rigas Athanasio Bersofliotis.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Karin Öberg, Rigas Athanasio Bersofliotis, Igor Visosevic och Yasin Ciftci.

Revisorer har varit: Patrik Stille vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Martin Bengtsson, Richard Hollander och Nils Stöber, valda vid föreningsstämman.

Anställda: föreningen har en anställd vicevärd.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-22. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar, varav 2 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har höjts med 1 % från 2025-01-01. Den höjs 2 % från 2026-01-01.

Tomträttsavgälden förändrades med 11 kr/kvm för 2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 50 kr/kvm.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.
Genomsnittligt inversteringsbehov per kvm total yta är 330 kr/kvm.
Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-18.

Årsavgifter

Årsavgifterna och hyran höjdes 2025-01-01 med 1 % för bostadsrätter och lokaler.
Förråden höjdes med 10 % från och med 2025-05-01

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

- 2025 IMD EL, byte per enhet
- 2025 Lekplats upprustning på Mellangården, ny gungställning och sand
- 2025 Asfaltering av 15 farthinder runt samtliga gårdar
- 2025 Komposten vid miljöstugan nedmonterades



2025 Kontroll och rengöring av takfläktarna

Tidigare genomfört underhåll

2024 Radonmätning i 83 lägenheter/lokaler
2024 Besiktning av lekplatser
2024 VVS, Byte av cirkulationspump
2024 VVS, Renovering, byte av abonnentcentral, fjärrvärme
2024 Fasad, Cykelhus, portaler, paviljong och förrådshus målades.
2024 Tak besiktning
2024, under tredje/fjärde kvartalet, installerades en ny tvättmaskin i tvättstuga 1 och en i tvättstuga 2.
2024 Garantiärenden gällande fasadsprickor och farstukvistar.
2023 Slamsugning av alla dagvattenbrunnar.
2023 VVS, stamspolning i alla lägenheter och lokaler.
2023 Ventilation, OVK, obligatorisk ventilationskontroll i samtliga lägenheter.
2023 Ventilation, rengöring och injustering av ventilationskanaler.
2023 Gårdarna, nya cykelställ har anskaffats.
2023 Tele2 har uppdaterat fastigheterna med fiber och 10G-teknik för ökad kapacitet och stabilare uppkoppling.
2022 Renovering och tilläggsisolering av fasaderna har blivit klar.
2022 Samtliga entréer har fått ett helt nytt utseende med nya ramper.
2022 Samtliga entréer har försetts med ett nytt passersystem och porttelefon.
2022 Dränering av fyra hus med källarlokal och skyddsrum.
2022 Värmesystemet har injusterats och samtliga lägenheters radiatorventiler har bytts ut.
2022 Växtligheten på gårdarna har nyplanterats.
2022 Nytt staket har uppförts runt lekplatsen på Norrgården.
2022 Nya räcken har monterats vid backen på Norrgården.
2021 Samtliga fönster och balkongdörrar blev utbytta.
2021 Samtliga 10 källardörrar blev utbytta till ståldörrar.
2021 Miljöstugans dörr byttes till en ny ståldörr.
2021 22 nya laddstolpar för elbilar installerades.
2021 Källargångarna fick nya armatur med LED-belysning och närvarostyrning.
2021 De björkar som fälldes 2020 vid garagen har ersatts av 15 träd av rysk lönn.
2021 Skyddsrummet har upprustats och besiktigats efter MSBs regler.
2020 Avloppsstammarna spolats i alla lägenheter och lokaler.
2020 Garageportarna i garagelänga 3 byts ut.
2020 Källargångarnas nödljusarmaturer uppgraderas.
2020 Vid garagen fälls 17 björkar, vars rötter skadade garagen och rören till dagvattenbrunnar.
2019 Fem nya, delvis nergrävda sopbehållare byggs vid panncentralen resp. vid odlingslotterna för restavfall och matavfall.
2019 Samtliga garageportar i garagelänga 1,2 och 4 byts ut.
2019 Alla gårdarna får nya lekredskap. Mellangårdens lekplats uppgraderas.
2019 14 nya förråd byggs i källarna.
2018 Gatlyktorna renoveras och får LED-belysning.
2017 Nytt låssystem.
2013 Den gamla föreningslokalen byggs om till tre bostadsrättslägenheter.
2012 Ny gästlägenhet inreds.
2012 Källarutrymmet i panncentralen byggs om till vicevärdsexpedition.
2011 Panncentralen byggs om till samlings- och föreningslokal.
2008 Tvättstugan byggs om och får nya maskiner.
2005-2006 Stambyte.
2003 Nya yttertak på samtliga bostadshus.
2001 Ny undercentral.

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

2026 Under första kvartalet planeras installation av en tvättmaskin samt en grovttvättmaskin
2026 Byte och målning av träpanel på Miljöstugan vid panncentralen
2026 Stamspolning

2027 Fasad, garagen ska målas
2027 Nytt papptak på panncentralen
2028 Målning och/eller byte av belysning i trapphus

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 221 och under året har det tillkommit 17 och avgått 17 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 221.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	204	254	248	302	308
Skuldsättning, kr/kvm	4 083	4 654	4 753	4 842	4 337
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 882	5 100	5 210	0	0
Räntekänslighet, %	6	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	234	244	202	117	131
Årsavgifter, kr/kvm	848	820	806	709	702
Årsavgifter/totala intäkter, %	84	82	83	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	844	910	882	763	773
Nettoomsättning, tkr	13 700	13 498	12 905	12 483	12 187
Resultat efter finansiella poster, tkr	851	952	694	-1 446	1 140
Soliditet, %	28	27	26	25	28

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	2 059 072	0	0	2 059 072
Upplåtelseavgifter, kr	578 530	0	0	578 530
Underhållsfond, kr	12 352 660	0	-12 352 660	0
S:a bundet eget kapital, kr	14 990 262	0	-12 352 660	2 637 602
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	10 351 223	951 855	12 352 660	23 655 738
Årets resultat, kr	951 855	-951 855	850 694	850 694
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	11 303 078	0	13 203 354	24 506 432
S:a eget kapital, kr	26 293 340	0	850 694	27 144 034

* Under året har underhållsfonden avvecklats i enlighet med nya stadgar.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	11 303 078
Årets resultat, kr	850 694
Återföring av den historiska UH-fonden	12 352 660
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	24 506 432

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	24 506 432
------------------------------------	-------------------

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	13 699 674	13 497 731
Övriga rörelseintäkter	Not 3	109 723	158 603
Summa Rörelseintäkter		13 809 397	13 656 334
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 825 096	-7 604 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-282 408	-256 374
Personalkostnader	Not 6	-485 126	-412 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 368 857	-2 358 462
Summa Rörelsekostnader		-10 961 487	-10 632 300
Rörelseresultat		2 847 911	3 024 035
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	48 199	46 094
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-2 045 416	-2 118 274
Summa Finansiella poster		-1 997 217	-2 072 179
Resultat efter finansiella poster		850 694	951 855
Resultat före skatt		850 694	951 855
Årets resultat		850 694	951 855



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 9	90 690 70692 599 698
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		90 690 70692 599 698
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500500
Summa Anläggningstillgångar		90 691 20692 600 198

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar		19 53021 082
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 327 1145 587 337
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	386 594363 152
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 733 2385 971 571
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank		12 16519 298
<i>Summa Kassa och bank</i>		12 16519 298
Summa Omsättningstillgångar		5 745 4035 990 869
Summa Tillgångar		96 436 60998 591 067



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	2 637 602	2 637 602
Fond för yttre underhåll	0	12 352 660
Summa Bundet eget kapital	2 637 602	14 990 262
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	23 655 738	10 351 223
Årets resultat	850 694	951 855
Summa Fritt eget kapital	24 506 432	11 303 078
Summa Eget kapital	27 144 034	26 293 340

Skulder

Långfristiga skulder		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	55 611 24937 387 901
Summa Långfristiga skulder		55 611 24937 387 901
Kortfristiga skulder		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	11 216 65232 440 000
Leverantörsskulder		486 818575 335
Skatteskulder		9 24323 217
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	161 258293 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 807 3551 577 755
Summa Kortfristiga skulder		13 681 32634 909 826
Summa Skulder		69 292 57572 297 727
Summa Eget kapital och skulder		96 436 60998 591 067



Kassaflödesanalys	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 847 911	3 024 035
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 368 857	2 358 462
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 368 857	2 358 462
Erhållen ränta	48 199	46 094
Erlagd ränta	-1 994 975	-2 128 610
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 269 992	3 299 981
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-91 096	-66 920
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-55 593	296 258
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-146 689	229 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 123 303	3 529 320
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-459 865	-671 863
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-459 865	-671 863
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 000 000	-1 500 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 000 000	-1 500 000
Årets kassaflöde	-336 562	1 357 457
Likvida medel vid årets början	5 593 986	4 236 529
Likvida medel vid årets slut	5 257 424	5 593 986

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:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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

Enligt de nya stadgar som föreningen antagit under 2023 ska ingen avsättning till fond för yttre underhåll redovisas i räkenskaper. Efter stadgeändringen lämnas istället information i förvaltningsberättelsen avseende senast uppdatering av investerings- och underhållsplanen samt genomsnittligt investeringsbehov

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	824 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.

Definitioner nyckeltal

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelat	10 505 640	10 402 127
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 103 585	820 191
	Hyror lokaler	923 624	927 584
	Hyror garage och parkeringsplatser	771 465	759 733
	Hyror förbrukningsbaserad	73 358	264 412
	Hyror övrigt	173 732	163 852
	Övriga primära intäkter	188 282	206 457
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	13 739 686	13 544 356
	Hysesbortfall	-40 012	-46 625
	<i>Summa</i>	-40 012	-46 625
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	13 699 674	13 497 731
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	62 313	36 698
	Övriga sekundära intäkter	47 410	121 905
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	109 723	158 603

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 179 477	-1 212 928
	Snö och halk-bekämpning	-190 858	-114 718
	Reparationer	-279 336	-256 484
	Planerat underhåll	-115 910	-242 021
	Försäkringsskador	-270 214	-294 883
	El	-1 061 018	-947 356
	Uppvärmning	-2 197 761	-2 105 083
	Vatten	-637 856	-608 617
	Sophämtning	-240 813	-227 411
	Fastighetsförsäkring	-369 892	-424 424
	Kabel-TV och bredband	-286 997	-281 117
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-311 711	-324 100
	Tomträttsavgäld	-629 800	-565 200
	Övriga driftkostnader	-53 453	-338
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 825 096	-7 604 680
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	-35 646	-31 086
	Administrationskostnader	-104 847	-82 218
	Extern revision	-24 000	-21 500
	Medlemsavgifter	-70 060	-70 060
	Föreningsverksamhet	-17 643	-23 456
	Övriga förvaltningskostnader	-30 212	-28 055
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-282 408	-256 374
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-10 000	-10 000
	Övriga arvoden	-261 960	-224 499
	Löner och övriga ersättningar	-117 822	-102 871
	Sociala avgifter	-95 344	-75 414
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-485 126	-412 784
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	28 098	41 307
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	20 102	4 787
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	48 199	46 094

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 044 735	-2 117 914
	Övriga räntekostnader	-681	-360
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 045 416	-2 118 274
Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 539 380	126 867 518
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	949 647	949 647
	Årets investeringar	459 865	671 863
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	128 948 892	128 489 027
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-35 889 329	-33 544 590
	Årets avskrivningar	-2 368 857	-2 344 739
	Omklassificeringar	0	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-38 258 186	-35 889 329
	<i>Utgående redovisat värde</i>	90 690 706	92 599 698
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	156 000 000	134 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 540 000	2 471 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	54 000 000	65 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	597 000	5 000 000
	<i>Summa</i>	215 137 000	206 471 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 548 000	74 548 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	74 548 000	74 548 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 245 259	5 574 688
	Övriga fordringar	81 855	12 649
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 327 114	5 587 337

Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	386 594	363 152
---	---------	---------

<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	386 594	363 152
---	----------------	----------------

Not 13	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	2,50%	2027-09-30	15 640 754	0
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	10 530 495	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-30	11 216 652	1 500 000
Swedbank	2,34%	2027-06-23	11 640 000	0
Swedbank	2,72%	2028-05-10	17 800 000	0
			66 827 901	1 500 000

Långfristig del	55 611 249
-----------------	------------

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	11 216 652
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	11 216 652
-----------------	------------

Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 500 000
---	-----------

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	6 000 000
--	-----------

Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
---	---

Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,75%
------------------------------------	-------

Finns swap-avtal	Nej
------------------	-----

Not 14	Övriga kortfristiga 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	2,50%	2027-09-30	15 640 754	0
Stadshypotek AB	2,58%	2028-09-30	10 530 495	0
Stadshypotek AB	3,75%	2026-03-30	11 216 652	1 500 000
Swedbank	2,34%	2027-06-23	11 640 000	0
Swedbank	2,72%	2028-05-10	17 800 000	0
			66 827 901	1 500 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
---	---

Lån som ska konverteras inom ett år	11 216 652
-------------------------------------	------------

Kortfristig del	11 216 652
-----------------	------------

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga skulder</i>		
	Depositioner	36 215	35 315
	Momsskuld	-23 131	119 545
	Källskatt	3 659	2 580
	Inre fond	61 364	64 298
	Övriga kortfristiga skulder	83 151	71 781
	<i>Summa Övriga skulder</i>	161 258	293 519
Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	1 120 196	1 049 125
	Upplupna räntekostnader	54 038	3 597
	Övriga upplupna kostnader	633 121	525 033
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 807 355	1 577 755

Årsredovisningen är godkänd av styrelsen per 2026-04-27

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm
Org.nr 702000-7949

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Gransätra i Stockholms 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisionssed i Sverige. Våra 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 för LCE 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 för LCE använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 Gransåtra i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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.

Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lena Zozulyak

Kungsbron Borevision AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Patrik Stille

Förtroendevald revisor



Årsredovisning 2025

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

Karin Öberg

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 06:45:26



Yasin Ciftci

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 06:18:22



Sirli Maksimova

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 13:05:26



Rigas Athanasio Bersofliotis

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 21:01:36



Hans Mulder

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 06:56:09



Igor Visosevic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 10:51:25



Patrik Stille

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:48:14



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:38:34



Revisionsberättelse 2025

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

Patrik Stille

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 08:50:08



Lena Zozulyak

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-30 kl. 10:37:10



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.