

Årsredovisning 2025

Brf Granviksgården

769601-0086



Välkommen till årsredovisningen för Brf Granviksgården

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Vellinge.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1995-09-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-08-27 och nuvarande stadgar registrerades 2019-01-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Vellinge Höllviken 22:28, Vellinge kommun.	1995	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1929.

Föreningen har 21 bostadsrätter om totalt 1 744 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 835 kvm.

Styrelsens sammansättning

Claes Bertil Friman	Ordförande
Leif Thomas Joacim Möller	Vice ordförande
Johan Ola Thore Smedberg	Styrelseledamot
Åsa Margareta Wallander	Suppleant

Valberedning

Yvonne Eklund (sammankallande)

Marianne Enander

Firmateckning

Föreningen firmatecknas, förutom av styrelsen, av minst två ledamöter tillsammans.

Revisorer

Camilla Bakklund	Revisor
Valon Gashi	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2014** ● 2014 Totalrenovering och ombyggnad av, den av föreningen förvärvade, lägenheten i föreningens äldre (mangårds-)byggnad, 2014 Dräneringsarbete runt hela mangårdsbyggnaden utfört, 2014 Underhållsspolnin
- 2015** ● 2015 Fortsatt totalrenovering av den lägenhet som föreningen förvärvade 2014, i föreningens äldre (mangårds-)byggnad. (Lägenheten såld 2016), 2015 Åtgärdat/renoverat del av övrig lägenhet, i föreninge
- 2016** ● 2016 Fortsatt åtgärdat/renoverat lägenhet, i föreningens äldre (mangårds-)byggnad, 2016 Beskurit trädet på innergården, 2016 Bytt vattenmätare.
- 2017** ● 2017 Borttagning av mossor på lgh 10 tak norrsida, 2017 Bytt ut samtliga brevlådor samt ny bättre placering, 2017 Framdragnings av fiberanslutning till samtliga lägenheter.
- 2018** ● 2018 Målning (vit och svart) av hela Mangårdsbyggnaden, 2018 Åtgärdat större läckage på matarledning (till varmvatten) på innergården samt ersatt en cirkulationspump.
- 2020** ● 2020 Byte del av altandörrar och tilläggsisolering, 2020 Bytt Fläktmotor till lgh 3-21, 2020 Bytt trappan lägenhet 2b, 2020 Altandörr bytt lägenhet 10
- 2021** ● Nya dörrar till lgh 1a och 1b, Byte av skymningsrelä och glödlampor till ytterbelysningen, Förbättrande ljudåtgärder av fläkt till lgh 3-21, Spolning av avloppsrör till hela föreningen
- 2022** ● Ny energideklaration framtagna, Reparation vid terrasdörr lgh 10, Byte av varmvattenberedare lgh 10, Åtgärder fuktskada lgh 19, Belysning till sopstation installerad, Målning av röda fönster genomförd, Takkupor lgh 1a och 1b utbytta, Byte av Luft/vatten-varmepump till lgh 1a och 1b genomförd.
- 2023** ● Installation av frånluftsfläkt i grunden till I-byggnaden med anledning av förhöjda radonvärden i lgh 8a, Kalkning av förrådsbyggnader, Inoljning av blå entrédörrar, plåtarbete på takfönster på lgh 15 samt byte av skyddsplåt till ventilation på taket till lgh10.
- 2024** ● Förrådet vid parkeringen har genomgått fuktkontroll, åtgärdat fläktarna på taket på Mangårdsbyggnaden, översyn av samtliga stuprör och hänggrännor, all utebelysning har renoverats och samtliga lampor har bytts ut till en nyare och energisnålare variant med varmt sken, byte takfönster i lgh 6b med anledning av ruttna fönsterramar, uppföljning och godkännande av radonvärden lgh 8a, kompletterande kalkning av förrådsbyggnader, Inventering av skyddsrumsutrustning, allmänt trädgårdsarbete.
- 2025** ● Rensat och byggt om ventilationskanalerna samt färdigställt och fått OVK godkänd i T-byggnaden. Åtgärdat jordfel i (el) I-byggnaden. Underhåll av fönsterbågar i Mangårdsbyggnaden. Underhåll och byte av en av en fönsterbåge på ovanvåningen till lgh 10. Renoverat samt installerat LED-lampor i samtliga lyktstolpar. Underhåll av trappor till B-lägenheterna i I-byggnaden. Tvättat och målat gavlarna på I-byggnaden. Tätat takgenomföring samt renoverat gavelfönster på Mangårdsbyggnadens ovanvåning. Åtgärdat fönsterunderstycke och fönster på ovanvåningar, översyn av vindskivor, trägavlar samt kompletteringar av takpannor enligt inventering.

Planerade underhåll

- 2026** ● Avloppsspölning, renovering av bakre gavel på Mangårdsbyggnaden. Utöver det kan oplanerade åtgärder behövas. Sådana eventuella åtgärder kan komma att påverka årsavgifterna.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Eldistribution	E.ON
Snickeri och målning	Byggassistans Syd AB
Trädgårdarbete	Joäng Mark & Trädgård AB
Ventilation	Assemblin

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kronodal-Granvik, med en andel på 13.9%.

Samfälligheten förvaltar områdets vägar och grönområden.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 1% från och med 2025-01-01.

Styrelsen har vidare beslutat att höja årsavgiften för 2026 med 2,5% från och med 2026-01-01.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 1%.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 1%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 26 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 24 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 459 764	1 437 367	1 387 812	1 261 668
Resultat efter fin. poster	-644 871	-135 760	-92 825	-368 729
Soliditet (%)	0	1	1	2
Yttre fond	1 492 866	1 091 930	883 930	775 389
Taxeringsvärde	39 387 000	37 185 000	37 185 000	37 185 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	836	825	796	723
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,6	98,5	94,9	100,0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	8 183	8 183	8 183	8 183
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 778	8 183	8 183	8 183
Sparande / kvm totalyta, kr	59	146	128	25
Elkostnad / kvm totalyta, kr	91	91	94	151
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	91	83	70	69
Energikostnad / kvm totalyta, kr	182	174	164	220
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,83	3,54	3,28	1,87
Räntekänslighet (%)	9,79	9,92	10,28	11,31

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Elkostnader för gemensamma utrymmen ingår i avgiften.

Elkostnader till bostäderna ingår inte i avgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens resultat för året visar en bokföringsmässig förlust till följd av obligatoriska avskrivningar, vilket är en regelmässig del av fastighetens ekonomiska redovisning.

Årets förlust påverkas dessutom av större planerade investeringar i underhåll, vilka genomförts för att långsiktigt stärka fastigheten och minska behovet av mer omfattande åtgärder framöver. Utöver det har föreningens kassaflöde fortsatt att utvecklas positivt tack vare en balanserad kostnadsbild med prioriterat underhåll och stabila intäkter.

Det är samtidigt viktigt att vara medveten om att oförutsedda händelser kan påverka föreningens ekonomi. På längre sikt vet vi att

större åtgärder kommer att behövas där avgiftshöjningar inte kan vara den enda lösningen. Med fortsatt framförhållning och ansvarsfull ekonomisk planering strävar vi efter att säkerställa föreningens stabilitet på både kort och lång sikt.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	2 537 000	-	-	2 537 000
Fond, yttre underhåll	1 091 930	-	400 936	1 492 866
Balanserat resultat	-3 459 538	-135 760	-400 936	-3 996 234
Årets resultat	-135 760	135 760	-644 871	-644 871
Eget kapital	33 632	0	-644 871	-611 239

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-3 996 234
Årets resultat	-644 871
Totalt	-4 641 105

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	475 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-437 500
Balanseras i ny räkning	-4 678 605
	-4 641 105

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 459 764	1 437 367
Övriga rörelseintäkter	3	3 457	23 644
Summa rörelseintäkter		1 463 221	1 461 011
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 100 303	-634 159
Övriga externa kostnader	9	-76 156	-88 284
Personalkostnader	10	-73 465	-72 014
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-316 332	-316 332
Summa rörelsekostnader		-1 566 255	-1 110 789
RÖRELSERESULTAT		-103 035	350 222
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 070	19 722
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-545 906	-505 704
Summa finansiella poster		-541 836	-485 982
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-644 871	-135 760
ÅRETS RESULTAT		-644 871	-135 760

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	13 108 069	13 424 401
Summa materiella anläggningstillgångar		13 108 069	13 424 401
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 108 069	13 424 401
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 468	4 359
Övriga fordringar	13	500 815	803 547
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	32 964	32 684
Summa kortfristiga fordringar		538 247	840 590
Kassa och bank			
Kassa och bank		325 969	325 969
Summa kassa och bank		325 969	325 969
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		864 216	1 166 559
SUMMA TILLGÅNGAR		13 972 285	14 590 960

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 537 000	2 537 000
Fond för yttre underhåll		1 492 866	1 091 930
Summa bundet eget kapital		4 029 866	3 628 930
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 996 234	-3 459 538
Årets resultat		-644 871	-135 760
Summa ansamlad förlust		-4 641 105	-3 595 298
SUMMA EGET KAPITAL		-611 239	33 632
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 234 000	8 468 946
Summa långfristiga skulder		2 234 000	8 468 946
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	12 037 746	5 802 800
Leverantörsskulder		22 204	15 577
Skatteskulder		2 566	1 868
Övriga kortfristiga skulder		-2	-1
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	287 010	268 138
Summa kortfristiga skulder		12 349 524	6 088 382
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 972 285	14 590 960

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-103 035	350 222
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	316 332	316 332
	213 297	666 554
Erhållen ränta	4 070	19 722
Erlagd ränta	-532 154	-489 799
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-314 787	196 477
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 549	9 595
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	12 444	8 968
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-303 892	215 040
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	0	0
ÅRETS KASSAFLÖDE	-303 892	215 040
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 122 207	907 167
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	818 315	1 122 207

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Granviksgården är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och El.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,79 %
Byggnad	0,79 - 10,00 %
Stamledningar VA	2,84 %
Stamledningar Värme	2,84 %
El	2,84 %
Fasader	1,98 %
Fönster	1,98 %
Yttertak	1,98 %
Dörrar & portar	5,00 %
Styr & övervakning	6,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 457 712	1 438 676
El	-190	-1 425
Övriga intäkter	2 242	116
Summa	1 459 764	1 437 367

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	2
Försäkringsersättning	3 456	23 642
Summa	3 457	23 644

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	546	0
Besiktning och service	28 480	3 343
Trädgårdsarbete	67 349	65 000
Övrigt	0	2 924
Summa	96 375	71 267

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 515	5 380
Bostäder	0	11 143
VA	0	524
Ventilation	47 224	541
El	45 489	6 813
Tak	0	25 625
Summa	95 228	50 026

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Bostäder	200 000	0
Ventilation	87 500	0
Fasader	150 000	0
Fönster	0	74 064
Summa	437 500	74 064

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	167 744	158 923
Vatten	166 560	145 040
Sophämtning	50 152	49 539
Summa	384 456	353 502

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	35 165	32 587
Arvode teknisk förvaltning	1 875	1 875
Samfällighet	13 500	13 500
Fastighetsskatt	36 204	37 338
Summa	86 744	85 300

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	1 699	258
Övriga förvaltningskostnader	18 260	24 369
Juridiska kostnader	0	6 250
Revisionsarvoden	17 125	19 875
Ekonomisk förvaltning	39 072	37 532
Summa	76 156	88 284

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Sociala avgifter	14 665	14 714
Summa	73 465	72 014

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	545 906	505 692
Övriga räntekostnader	0	12
Summa	545 906	505 704

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	21 448 203	21 448 203
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	21 448 203	21 448 203
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-8 023 802	-7 707 470
Årets avskrivning	-316 332	-316 332
Utgående ackumulerad avskrivning	-8 340 134	-8 023 802
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 108 069	13 424 401
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 400 000</i>	<i>2 400 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	28 082 000	24 928 000
Taxeringsvärde mark	11 305 000	12 257 000
Summa	39 387 000	37 185 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	7 395	7 309
Skattefordringar	1 074	0
Nabo Klientmedelskonto	283 694	271 570
Borgo	208 652	524 668
Summa	500 815	803 547

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	939	2 609
Försäkringspremier	18 218	16 949
Förvaltning	13 807	13 126
Summa	32 964	32 684

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-03-02	2,59 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2026-12-01	3,98 %	3 000 000	3 000 000
Handelsbanken	2027-12-01	3,91 %	2 234 000	2 234 000
Stadshypotek	2026-03-02	2,59 %	2 802 800	2 802 800
Stadshypotek	2026-09-01	2,96 %	3 234 946	3 234 946
Summa			14 271 746	14 271 746
Varav kortfristig del			12 037 746	5 802 800

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 14 271 746 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	68 432	66 300
El	14 730	15 457
Utgiftsräntor	39 921	26 169
Sociala avgifter	21 413	20 831
Förutbetalda avgifter/hyror	124 514	121 381
Beräknat revisionsarvode	18 000	18 000
Summa	287 010	268 138

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 777 000	15 777 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-30.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Vellinge

Åsa Margareta Wallander
Suppleant

Claes Bertil Friman
Ordförande

Johan Ola Thore Smedberg
Styrelseledamot

Leif Thomas Joacim Möller
Vice ordförande

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Valon Gashi
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.04.2026 19:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 17:21

DOCUMENT ID:

B1PWBzdsWg

ENVELOPE ID:

rylUbBMOjWI-B1PWBzdsWg

DOCUMENT NAME:

Brf Granviksgården, 769601-0086 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

768aac48b0169808e453535a8b7e2e6baedb56a264b90
0c14e549794d957b01b55248ace01aaaed0629734ded
5cf38bb3612ae6695b5cde96fc468f5ff48e47

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Leif Thomas Joacim Möller joacimmoller@live.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 08:36 31.03.2026 08:35	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.39
2. Johan Ola Thore Smedberg johansmedberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:44 31.03.2026 16:43	eID Low	Swedish BankID IP: 188.150.244.27
3. Åsa Margareta Wallander asa.wallander@hotmail.com	 Signed Authenticated	02.04.2026 20:01 30.03.2026 19:46	eID Low	Swedish BankID IP: 188.151.147.228
4. Claes Bertil Friman claes.friman@telia.com	 Signed Authenticated	04.04.2026 09:49 30.03.2026 17:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.245.52
5. VALON GASHI valon.gashi@borevision.se	 Signed Authenticated	05.04.2026 19:31 05.04.2026 19:28	eID Low	Swedish BankID IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granviksgården, org.nr. 769601-0086

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granviksgården för räkenskapsåret 20250101-20251231.

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. 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 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 Bostadsrättsföreningen Granviksgården för räkenskapsåret 20250101-20251231 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 revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

05.04.2026 19:31

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 30.03.2026 17:21

DOCUMENT ID:

ryP-Sfusbl

ENVELOPE ID:

ryU-SM_o-l-ryP-Sfusbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 Brf Granviksgården.pdf

2 pages

SHA-512:

a9482c9b6e438947a34972faf95f4aa653895277b991c0
9aff6ee44eb43b951b687ed586f05cbc5d71c2896783b3
2fa891f36daf5068b77f58f8b8ee55a720ad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. VALON GASHI	Signed	05.04.2026 19:31	eID	Swedish BankID
valon.gashi@borevision.se	Authenticated	05.04.2026 19:28	Low	IP: 212.247.98.118

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed