



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Granaten i Gislaved

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved med säte i Gislaved org.nr. 716403-5342 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 1989. Föreningens stadgar registrerades senast 2025-05-21.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Gislaved kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Granaten 1	1989-09-08	1990
Granaten 2	1989-09-08	1990

Totalt 2 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
46	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 540
46	garageplatser	696
56	p-platser	0
1	lokal (under pågående ombyggnation)	290
Totalt 149 objekt		5 526

Föreningens lägenheter fördelas på: 5 st 2 rok, 15 st 3 rok, 26 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Jessica Boström	Ordförande	2021-05-31
Magnus Backstig	Ledamot, utsedd av HSB MG	2020-07-03
Anne Westin	Sekreterare	2018-05-28
Gisela Sjödah	Vice ordförande	2025-08-15



I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jessica Boström och Anne Westin.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Magnus Backstig, Anne Westin, Jessica Boström och Gisela Sjö Dahl.

Revisorer har varit: en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Styrelsen, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-18. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.
Ingen extra stämma har hållits.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,75% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-11-14.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017	Takmålning
2018	Renovering av garage
2018	Byte av ett antal fönster och altandörrar
2020	Ramp till föreningslokalen
2022	Byte av panel samt målning av samtliga garagelängor
2024	Byte av fönster (etapp 1)
2024	Byte av värmepannor
2024	Fasadtvätt
2025	Byte av fönster (etapp 2)

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

Årtal	Åtgärd
2026	Ombyggnation av tidigare förskola till bostadsrätter, 2 st 2 rok och 2 st 3 rok

Medlemsinformation

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 62 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 63.

Det har genomförts en städdag på området för att förbereda inför vintern. Det bjöds på korv med bröd och fika.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	298	353	366	304	0
Skuldsättning, kr/kvm	3 359	3 899	3 960	4 010	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	3 842	3 899	3 960	4 010	0
Räntekänslighet, %	5	5	6	6	0
Energikostnad, kr/kvm	84	97	91	102	0
Årsavgifter, kr/kvm	754	732	704	687	704
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	99	96	0
Nettoomsättning, tkr	3 669	3 565	3 445	3 358	3 586
Resultat efter finansiella poster, tkr	820	662	90	479	1 004
Soliditet, %	39	37	35	0	0

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften .

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	4 607 984	0	0	4 607 984
Underhållsfond, kr	2 646 631	0	496 265	3 142 896
S:a bundet eget kapital, kr	7 254 615	0	496 265	7 750 880
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 421 539	662 475	-496 265	3 587 749
Årets resultat, kr	662 475	-662 475	819 594	819 594
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	4 084 014	0	323 329	4 407 343
S:a eget kapital, kr	11 338 629	0	819 594	12 158 223

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 600 000 kr samt ianspråktagande skett med 103 735 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	4 084 014
Årets resultat, kr	819 594
Reservation till underhållsfond, kr	-600 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	103 735
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 407 343

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 407 343
------------------------------------	------------------

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	3 668 851	3 565 493
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		3 668 851	3 565 493
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-1 259 651	-1 241 663
Underhåll enligt plan	Not 4	-103 735	-375 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-194 110	-148 971
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-147 269	-173 475
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-725 668	-668 302
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-16 549	0
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-2 446 982	-2 607 451
RÖRELSERESULTAT		1 221 869	958 043
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		80 303	166 705
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 398	-462 272
Övriga finansiella poster		-180	0
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-402 275	-295 567
ÅRETS RESULTAT		819 594	662 475

BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	26 102 753	23 201 846
Inventarier och installationer	Not 10	54 120	81 180
Pågående nyanläggningar	Not 11	386 335	1 860 339
Summa materiella anläggningstillgångar		26 543 208	25 143 365
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		26 543 708	25 143 865
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avräkningskonto HSB		506 219	622 736
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	54 278	19 959
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	154 575	154 770
Summa kortfristiga fordringar		715 071	797 465
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 15	3 221 781	3 152 804
Summa kortfristiga placeringar		3 221 781	3 152 804
Kassa och bank			
Bank	Not 16	751 163	1 722 278
Summa kassa och bank		751 163	1 722 278
Summa omsättningstillgångar		4 688 015	5 672 547
SUMMA TILLGÅNGAR		31 231 723	30 816 412

BALANSRÄKNING

	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	4 607 984	4 607 984
Fond för yttre underhåll	3 142 896	2 646 631
<i>Summa bundet eget kapital</i>	7 750 880	7 254 615
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	3 587 749	3 421 539
Årets resultat	819 594	662 475
<i>Summa fritt eget kapital</i>	4 407 344	4 084 014
Summa eget kapital	12 158 224	11 338 630
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 177 646 515	13 824 751
<i>Summa långfristiga skulder</i>	7 646 515	13 824 751
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 1710 912 611	5 011 250
Medlemmarnas inre fond	38 157	38 772
Leverantörsskulder	117 231	262 136
Övriga kortfristiga skulder	Not 1833 376	37 682
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19325 610	303 192
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	11 426 984	5 653 032
Summa skulder	19 073 499	19 477 783
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	31 231 723	30 816 412

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	1 221 869	958 043
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	725 668	668 302
Utrangering	16 549	0
	1 964 086	1 626 345
Erhållen ränta	73 014	166 705
Erlagd ränta	-482 054	-462 443
Övriga poster	-180	0
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 554 866	1 330 606
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-26 835	-22 718
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-127 752	-19 651
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	1 400 279	1 288 237
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	-2 142 060	-1 860 339
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	-2 142 060	-1 860 339
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-276 875	-292 500
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-276 875	-292 500
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 018 656	-864 602
Likvida medel vid årets början	5 497 819	6 362 421
Likvida medel vid årets slut	4 479 163	5 497 819
	-1 018 656	-864 602

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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).

Avskrivningsperioder

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:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

Mark skrivs inte av.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	11 179 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

Övriga kommentar

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster

2025-01-01	2024-01-01
2025-12-31	2024-12-31

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

Årsavgifter bostäder	3 642 684	3 536 760
Årsavgiftsbortfall bostäder	0	6 943
Hysesintäkt övrigt	4 040	4 200
Övriga intäkter i verksamheten	3 270	1 860
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	6 137	5 467
Övriga primära intäkter och ersättningar	12 720	10 263
	3 668 851	3 565 493

I Årsavgift ingår värme, vatten, tv och bredband.

Not 3 DRIFTSKOSTNADER

Reparationer	-78 151	-74 096
El	-107 027	-105 375
Vatten	-355 885	-363 792
Renhållning	-102 443	-93 477
TV, bredband, iptelefoni	-130 115	-120 953
Förvaltningskostnader	-174 844	-189 581
Försäkringar	-116 067	-106 937
Fastighetsskatt	-175 350	-176 220
Övriga driftskostnader	-19 770	-11 232
	-1 259 651	-1 241 663

Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN

Underhåll övrigt	-103 735	-375 040
	-103 735	-375 040

Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

Externt revisionsarvode	-28 050	-13 375
Övriga förvaltningskostnader	-99 145	-106 629
Kontorsutrustning och -material	-493	0
Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-3 718	-9 367
Konsulter	-25 096	0
Förbrukningsinventarier	-12 488	0
Medlemsavgifter HSB	-25 121	-19 600
	-194 110	-148 971

Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.

Arvode till styrelsen	-54 995	-55 000
Löner för anställda	-5 900	0
Vicevärdsarvode	-48 000	-72 000
Revisionsarvode	-2 500	-5 000
Sociala avgifter	-35 874	-41 475
	-147 269	-173 475

Not 7 AVSKRIVNINGAR

Byggnader	-654 304	-596 938
Markanläggningar	-44 304	-44 304
Installationer och inventarier	-27 060	-27 060
	-725 668	-668 302

Not 8 ÖVRIG RÖRELSEKOSTNADER

Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	-16 549	0
	-16 549	0

2025-12-31

2024-12-31

Not 9 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år

2109

Accumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader

52 011 422

52 011 422

Årets försäljning, utrangering byggnad

-85 700

0

Årets investering byggnader

3 616 064

0

Ingående anskaffningsvärde mark

1 938 755

1 938 755

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar

443 038

443 038

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden**57 923 579****54 393 215****Accumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader

-12 675 314

-12 078 376

Årets försäljning, utrangering byggnad

69 151

0

Årets avskrivningar byggnader

-654 304

-596 938

Ingående avskrivningar markanläggningar

-376 576

-332 272

Årets avskrivningar markanläggningar

-44 304

-44 304

Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan**-13 681 347****-13 051 890**

Nedskrivning byggnader

-18 139 479

-18 139 479

Utgående redovisat värde**26 102 753****23 201 846**

Redovisade värden byggnader

24 141 840

21 196 629

Redovisade värden mark

1 938 755

1 938 755

Redovisade värden markanläggningar

22 158

66 462

Fastighetsbeteckning: Granaten 1 och Granaten 2**Taxeringsvärde**

Värdeår

Byggnad

Mark

Totalt

Föreg år

Bostäder småhus

1990

15 962 000

5 106 000

21 068 000

21 068 000

Lokaler

1990

1 456 000

278 000

1 734 000

1 821 000

17 418 000**5 384 000****22 802 000****22 889 000****Ställda säkerheter****2025-12-31****2024-12-31**

Fastighetsinteckning

47 734 000

47 734 000

varav i eget förvar

23 234 000

23 234 000

Summa ställda säkerheter**47 734 000****47 734 000****Not 10 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER**

Ingående anskaffningsvärden

241 940

241 940

Utgående anskaffningsvärden

241 940

241 940

Ingående avskrivningar

-160 760

-133 700

Årets avskrivningar

-27 060

-27 060

Utgående avskrivningar

-187 820

-160 760

Utgående redovisat värde**54 120****81 180**

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

2025-12-31

2024-12-31

Not 11 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	1 860 339	0
Årets Investering	0	1 860 339
Omklassificering till Byggnader och mark	-1 474 004	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	386 335	1 860 339

Pågående nyanläggningar avser ombyggnation från förskola till lägenheter.
Nyttjandeperioden är beräknad tills vidare.

Not 12 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	37 788	4 339
Övrig skattefordran	16 490	15 620
	54 278	19 959

Not 14 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Upplupna ränteintäkter	7 289	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	147 286	154 770
	154 575	154 770

Not 15 KORTFRISTIGA PLACERINGAR

Handelsbanken	3 221 781	3 152 804
	3 221 781	3 152 804

Not 16 BANK

Handelsbanken	747 467	1 722 278
SBAB	0	1 216 125
Länsförsäkringar	3 696	0
	751 163	1 722 278

Not 17 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Länsförsäkringar Hypotek AB	1,33%	2026-09-30	5 998 236	5 998 236
Stadshypotek AB	3,41%	2027-07-30	5 046 515	60 000
Stadshypotek AB	4,07%	2028-06-30	2 780 000	120 000
Stadshypotek AB	1,96%	2026-06-30	4 734 375	4 734 375
			18 559 126	10 912 611

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **7 646 515**

Nästa års amortering av långfristig skuld 180 000
Lån som ska konverteras inom ett år 10 732 611
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld **10 912 611**

Genomsnittsräntan vid årets utgång 2,47%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 1 170 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 17 096 626
Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år 0

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

2025-12-31

2024-12-31

Not 18 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	16 333	16 198
Arbetsgivaravgifter	17 043	16 966
Övriga kortfristiga skulder	0	4 518
	33 376	37 682

Not 19 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	14 855	14 511
Förutbetalda årsavgifter och hyror	286 526	275 165
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24 229	13 516
	325 610	303 192

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen den 2026-05-11
och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Gislaved

Anne Westin

Gisela Sjödahl

Jessica Boström

Magnus Backstig

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

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved, org.nr. 716403-5342

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved 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 HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved 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 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.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Jessica Boström

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:53:50



Gisela Sjödahl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:54:35



Anne Westin

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:52:29



Magnus Backstig

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 18:52:21



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:50:26



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Granaten i Gislaved signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-12 kl. 13:50:12



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.