



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gränbygårdarna

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. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 19

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 medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Uppsala.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1963-04-30. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-10-11 och nuvarande stadgar registrerades 2024-05-15 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÄNBY 18:1	1964	Uppsala
GRÄNBY 18:2	1963	Uppsala
GRÄNBY 18:3	1963	Uppsala
GRÄNBY 18:4	1965	Uppsala

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1963-1965 och består av 9 flerbostadshus.

Värdeåret är 1964.

Föreningen har 178 bostadsrätter om totalt 14 423 kvm och 13 lokaler om 938 kvm. Byggnadernas totalyta är 16 532 kvm.

Styrelsens sammansättning

Iris Davidsson	Ordförande
Daniel Lindahl	Styrelseledamot
Hellevi Ekstrand	Styrelseledamot
Jesper Rudner	Styrelseledamot
Pierre Nord	Styrelseledamot
Joel Klang	Suppleant
Per Andersson	Suppleant

Valberedning

Charlotta Sporrang
Monica Gustafsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Niclas Wärenfeldt Revisor BoRevision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2007 och sträcker sig fram till 2031.
Underhållsplanen uppdaterades 2011.

Utförda historiska underhåll

- 1991** ● Omputsning av fasad
Renovering av balkonger - Nya räcken
- 1998** ● Byte av lägenhetsdörrar - Säkerhetsdörrar
- 1999** ● Ommålning av trapphus
Byte av källar-och entrédörrar
- 2000** ● Nya lekplatser och boulebana
Tak över källartrappor
- 2001** ● Balkongtak och nya mellanväggar övre våningen
- 2003-2004** ● Rörstambyte - Partiellt stambyte
- 2004** ● Bredband - Alla lägenheter och lokaler
- 2008** ● Byte av sopskåpsdörrar
- 2009** ● Målning av fasadsocklar och källarfönster
- 2009-2010** ● Omfattande upprustning av gården - Nyasfalteringar och plattläggningar, nya parkeringsplatser Tövädersgatan, ny motorcykelparkering, nya entréytor med stenplattor, nya buskar längs fasaderna, nya blomsterplanteringar, ny belysning mm.
- 2010** ● Förstärkning av samtliga gavelspetsar
Handikappanpassning av nedgång till tvättstuga Tövädersgatan 22
- 2011** ● Målning fönsterbleck ovan källare
Målning av samtliga butiksfönster
Renovering av balkongplattor samt målning snickerier balkong
Målning takfot
- 2012** ● Renovering av lekplatser
Målning av varmgaragekarmar
Upprustning av marklägenheternas uteplatser
Nytt duschrum i tvättstugelokalen
- 2015** ● Nya kallgarage - Ny asfalt och nya elplintar
- 2018-2019** ● Renovering värmesystem

Planerade underhåll

- 2026** ● Större renoveringsprojekt, tidpunkt ej fastställd

Avtal med leverantörer

Besiktning motordrivna portar	Dekra
Bokningssystem tvättstuga	Certego
Containern	Suez
El	Vattenfall
Eniro	Eniro.se och mobil.eniro.se
Fastighetsjour	Recover
Fastighetskötsel	Fastighetsägarna Service Uppsala
Fjärrvärme	Vattenfall
Internetleverantör	Bredband 2
Oljeavskiljaren	Suez
Parkeringsöversikt	Parkia
Revison	BoRevision
Service av garageportar	Garageportexperten
Service fjärrvärmeanläggning	Driftservice
Service och underhållsavtal brandskydd	Presto
Serviceavtal bokningssystem tvättstuga	Certego
Serviceavtal kopiator	Canon
Serviceavtal ventilation	Driftservice
Serviceavtal VVS-installationer	Driftservice
Sophämtning	Uppsala Vatten & Avfall
Städning	Fejax
Systematiskt brandskyddsarbete	Presto
TV	Tele2
Tvättstugeutrustning	Upplands Tvätt- och Kylservice
Värmeväxlare tvättstuga	Driftservice
Webhotel	One

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Förändringar i avtal

Källsortering av avfall har tagits över av Uppsala Vatten & Avfall.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 239 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 11. Vid räkenskapsårets slut fanns det 238 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	11 828 056	11 011 141	11 207 306	10 545 228
Resultat efter fin. poster	1 336 368	439 807	562 751	615 416
Soliditet (%)	29	26	24	23
Yttre fond	5 576 984	5 063 895	4 497 502	3 953 644
Taxeringsvärde	213 597 000	232 129 000	232 129 000	232 129 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	726	660	660	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	86,9	85,8	84,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 549	1 599	1 649	1 696
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	1 351	1 396	1 440	1 579
Sparande / kvm totalyta, kr	139	92	100	121
Elkostnad / kvm totalyta, kr	24	24	24	24
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	138	131	114	119
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	49	39	41
Energikostnad / kvm totalyta, kr	215	204	177	183
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,48	2,41	2,37	-
Räntekänslighet (%)	2,13	2,42	2,50	-

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.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	1 545 460	-	-	1 545 460
Upplåtelseavgifter	841 840	-	-	841 840
Fond, yttre underhåll	5 063 895	-127 702	640 791	5 576 984
Balanserat resultat	953 478	567 509	-640 791	880 196
Årets resultat	439 807	-439 807	1 336 368	1 336 368
Eget kapital	8 844 480	0	1 336 368	10 180 849

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 520 987
Årets resultat	1 336 368
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-640 791
Totalt	2 216 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	2 216 565

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	11 828 056	11 011 141
Övriga rörelseintäkter	3	209 162	309 806
Summa rörelseintäkter		12 037 219	11 320 947
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-7 804 702	-8 009 474
Övriga externa kostnader	9	-437 335	-759 389
Personalkostnader	10	-947 817	-624 031
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-955 704	-946 907
Summa rörelsekostnader		-10 145 558	-10 339 801
RÖRELSERESULTAT		1 891 661	981 146
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 376	23 842
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-563 668	-565 181
Summa finansiella poster		-555 292	-541 339
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 336 368	439 807
ÅRETS RESULTAT		1 336 368	439 807

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	21 179 178	22 120 218
Maskiner och inventarier	13	126 122	140 786
Pågående projekt	14	3 234 589	3 071 514
Summa materiella anläggningstillgångar		24 539 889	25 332 518
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	5 000	5 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 000	5 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		24 544 889	25 337 518
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		98 065	92 017
Övriga fordringar	16	9 869 365	8 563 795
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	393 613	403 910
Summa kortfristiga fordringar		10 361 043	9 059 722
Kassa och bank			
Kassa och bank		816	816
Summa kassa och bank		816	816
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		10 361 859	9 060 538
SUMMA TILLGÅNGAR		34 906 748	34 398 057

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		2 387 300	2 387 300
Fond för yttre underhåll		5 576 984	5 063 895
Summa bundet eget kapital		7 964 284	7 451 195
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		880 196	953 478
Årets resultat		1 336 368	439 807
Summa fritt eget kapital		2 216 565	1 393 285
SUMMA EGET KAPITAL		10 180 849	8 844 480
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	12 432 500	17 325 000
Summa långfristiga skulder		12 432 500	17 325 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	9 910 000	5 737 500
Leverantörsskulder		819 868	822 473
Skatteskulder		34 304	50 524
Övriga kortfristiga skulder		85 026	55 856
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 444 201	1 562 223
Summa kortfristiga skulder		12 293 399	8 228 576
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 906 748	34 398 057

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 891 661	981 146
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	955 704	946 907
	2 847 365	1 928 053
Erhållen ränta	8 376	23 842
Erlagd ränta	-640 310	-557 192
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 215 430	1 394 704
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-22 288	76 282
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-31 035	-307 571
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 162 107	1 163 415
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-163 075	-322 814
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-163 075	-322 814
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-720 000	-720 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-720 000	-720 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 279 032	120 601
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	8 552 656	8 432 056
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	9 831 689	8 552 656

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

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:

Byggnad	0,6 - 4 %
Maskiner och inventarier	10 %

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	10 465 788	9 514 572
Hysesintäkter lokaler	590 385	730 058
Hysesintäkter garage	376 430	343 870
Hysesintäkter p-plats	304 532	296 840
Hysesintäkter p-plats, moms	12 600	12 600
Hysesintäkter förråd	6 948	7 448
Pantsättningsavgift	11 172	14 181
Överlåtelseavgift	13 193	22 688
Administrativ avgift	7 301	3 234
Andrahandsuthyrning	17 615	32 504
Vidarefakturerade kostnader	22 092	27 423
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	5 721
Öres- och kronutjämning	0	2
Summa	11 828 056	11 011 141

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga erhållna bidrag	99 049	0
Övriga intäkter	0	235 417
Försäkringsersättning	110 113	74 389
Summa	209 162	309 806

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	25 546	4 902
Fastighetsskötsel gård enl avtal	414 324	395 376
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	38 005	28 457
Städning enligt avtal	761 976	741 695
Städning utöver avtal	7 076	50 234
Brandskydd	30 071	4 653
Gårdkostnader	29 000	28 500
Sophantering	19 266	24 467
Snöröjning/sandning	179 408	430 551
Serviceavtal	57 516	56 260
Fordon	9 081	7 319
Förbrukningsmaterial	36 035	51 189
Summa	1 607 303	1 823 601

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Hyseslokaler	3 445	0
Tvättstuga	54 271	41 119
Trapphus/port/entr	750	0
Dörrar och lås/porttele	77 390	160 030
VVS	102 089	150 829
Ventilation	4 451	12 092
Elinstallationer	38 469	89 148
Tele/TV/bredband/porttelefon	3 168	0
Tak	0	11 625
Fönster	13 470	25 522
Balkonger/altaner	6 713	1 125
Mark/gård/utemiljö	37 141	87 775
Garage/parkering	20 010	67 976
Vattenskada	299 006	20 285
Skador/klotter/skadegörelse	55 895	202 960
Summa	716 268	870 486

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	127 702
Summa	0	127 702

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	396 738	394 385
Uppvärmning	2 275 662	2 166 157
Vatten	889 880	815 972
Sophämtning/renhållning	352 631	344 926
Grovsopor	84 341	78 799
Summa	3 999 252	3 800 239

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	589 638	555 762
Fordonsförsäkring	181	0
Kabel-TV	253 324	252 096
Bredband	245 893	208 157
Fastighetsskatt	392 842	371 430
Summa	1 481 878	1 387 445

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	4 428	7 746
Tele- och datakommunikation	27 949	27 123
Juridiska åtgärder	29 907	53 719
Inkassokostnader	4 891	13 004
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	7 155	164 142
Revisionsarvoden extern revisor	30 000	25 000
Styrelseomkostnader	9 255	9 926
Föreningskostnader	37 084	122 660
Förvaltningsarvode enl avtal	206 363	198 023
Överlåtelsekostnad	14 700	17 196
Pantsättningskostnad	11 172	10 314
Övriga förvaltningsarvoden	5 432	9 844
Korttidsinventarier	1 619	1 887
Administration	22 120	61 607
Konsultkostnader	6 750	18 875
Bostadsrätterna Sverige	10 160	10 160
Föreningsavgifter	8 350	8 163
Summa	437 335	759 389

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	119 675	-107 275
Förändring semesterlöneskuld	3 450	-3 883
Övriga arvoden	22 575	23 625
Löner till tjänstemän	557 556	536 642
Bilersättning skattefri	2 900	3 663
Bilersättning skattepliktig	1 972	2 491
SPP/tjänstepension/FORA	24 923	28 951
Arbetsgivaravgifter	205 896	121 012
Löneskatt	6 233	6 205
Uttagsskatt	0	8 194
Övriga personalkostnader	2 637	4 406
Summa	947 817	624 031

Styrelsearvoden

Under 2024 har rättning av föregående års felaktigt periodiserade styrelsearvoden skett.

Utbetalt styrelsearvode som avser verksamhetsåret 2024 uppgår till 129 600 kr.

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställd.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	563 410	565 090
Dröjsmålsränta	117	91
Kostnadsränta skatter och avgifter	141	0
Summa	563 668	565 181

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	58 006 961	58 006 961
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	58 006 961	58 006 961
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-35 886 743	-34 945 698
Årets avskrivning	-941 040	-941 045
Utgående ackumulerad avskrivning	-36 827 783	-35 886 743
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	21 179 178	22 120 218
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>1 050 300</i>	<i>1 050 300</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	138 600 000	146 200 000
Taxeringsvärde mark	74 997 000	85 929 000
Summa	213 597 000	232 129 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	662 540	515 892
Årets inköp	0	146 648
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	662 540	662 540
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-521 754	-515 892
Årets avskrivning	-14 664	-5 862
Utgående ackumulerad avskrivning	-536 418	-521 754
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	126 122	140 786

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	3 071 514	2 895 348
Årets investeringar	163 075	176 166
Färdigställt under året	0	0
Summa pågående arbeten	3 234 589	3 071 514

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	5 000	5 000
Summa	5 000	5 000

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	38 492	1 957
Momsavräkning	0	9 998
Transaktionskonto	8 772 481	7 481 540
Borgo räntekonto	1 058 392	1 070 300
Summa	9 869 365	8 563 795

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	47 232	69 001
Förutbet försäkr premier	200 013	189 614
Förutbet kabel-TV	64 404	63 331
Förutbet bredband	81 964	81 964
Summa	393 613	403 910

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-02-28	2,61 %	5 017 500	5 157 500
Swedbank	2028-10-25	2,50 %	3 450 000	3 570 000
Swedbank	2028-02-25	2,84 %	5 512 500	5 662 500
Swedbank	2026-11-25	1,50 %	4 462 500	4 612 500
Swedbank	2027-12-22	4,04 %	3 900 000	4 060 000
Summa			22 342 500	23 062 500
Varav kortfristig del			9 910 000	5 737 500

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 742 500 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	966	16 426
Uppl kostn el	38 945	38 086
Uppl kostnad Värme	312 981	299 018
Uppl kostnad Extern revisor	38 000	38 000
Uppl kostn räntor	27 573	104 215
Uppl kostnad Sophämtning	-225	0
Uppl kostnad arvoden	0	47 150
Uppl kostn semesterlöner	30 400	26 950
Beräknade uppl. sociala avgifter	9 552	8 977
Förutbet hyror/avgifter	986 009	983 401
Summa	1 444 201	1 562 223

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	36 242 000	36 242 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-07.

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

Uppsala

Iris Davidsson
Ordförande

Daniel Lindahl
Styrelseledamot

Hellevi Ekstrand
Styrelseledamot

Jesper Rudner
Styrelseledamot

Pierre Nord
Styrelseledamot

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

BoRevision
Niclas Wärenfeldt
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 23:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 21:16

DOCUMENT ID:

Sk7k4ijyyMx

ENVELOPE ID:

H1gRmss1Jfx-Sk7k4ijyyMx

DOCUMENT NAME:

Brf Gränbygårdarna, 717600-2793 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

21 pages

SHA-512:

e6cb6c3653089999183a41e02afd9ff86e1fc21a78add8c44f93fb67202a73dd696248d45a26e98ee689b41fd0e90156c0914c1a28906843c944d75cc3838332

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. IRIS MARGARETA DAVIDS SON iris.davidsson@granbygar darna.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 17:31 12.05.2026 17:29	eID Low	Swedish BankID IP: 79.138.85.40
2. DANIEL LINDAHL d.lindahl@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 18:15 12.05.2026 18:14	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.42.161
3. Nils Pierre Daniel Nord pierre.nordh@gmail.com	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:35 12.05.2026 20:27	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.195.77
4. Jesper Bo Jonas Rudner jesper.b.j.rudner@gmail.c om	 Signed Authenticated	12.05.2026 20:47 12.05.2026 20:46	eID Low	Swedish BankID IP: 79.138.85.2
5. HELLEVI HELENA EKSTR AND hellevi.ekstrand@live.se	 Signed Authenticated	12.05.2026 21:04 11.05.2026 21:42	eID Low	Swedish BankID IP: 79.138.85.83
6. Per Niclas Wärenfeldt niclas.warenfeldt@borevi sion.se	 Signed Authenticated	13.05.2026 23:29 13.05.2026 23:29	eID Low	Swedish BankID IP: 83.140.33.193

* 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 Brf Gränbygårdarna, org.nr. 717600-2793

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

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

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Gränbygårdarna 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 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 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.

Uppsala

Digitalt signerad av

Niclas Wärenfeldt
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

13.05.2026 23:29

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 11.05.2026 21:16

DOCUMENT ID:

BJ-JVooykzg

ENVELOPE ID:

BJWRQjoJkGx-BJ-JVooykzg

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Gränbygdarna 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

1a429bf988a0a742b8cbf806455eba2e7e6b21c3c97271
ceaa6c2d373c8b4d551a9bd44b86950a75d32e3c72e5c
caa059582b32b4ba1927dc7c1edc1992639ba

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Niclas Wärenfeldt	Signed	13.05.2026 23:29	eID	Swedish BankID
niclas.warenfeldt@borevision.se	Authenticated	13.05.2026 23:29	Low	IP: 83.140.33.193

* 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