



Årsredovisning 2025

Brf Grannporten



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Grannporten med säte i Skogås org.nr. 769615-5857 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2022-07-20.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Porten 14	2006-11-28	1966
Totalt 1 objekt		

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

Antal	Benämning	Total yta m ²
131	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	10 178
23	lägenheter (hyresrätt)	1 826
3	förråd	29
209	p-platser	0
Totalt 366 objekt		12 033

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Björn Zwahlen	Ordförande	2023-06-13	2025-06-28
Björn Zwahlen	Ledamot	2025-06-28	
Ami Hasselqvist	Ordförande	2025-06-28	
Ami Hasselqvist	Ledamot	2023-12-16	2025-06-28
Madelene Berglund	Suppleant	2019-12-07	
Marsel Bifsha	Ledamot	2023-12-16	
Mikael Björnelund	Ledamot	2025-06-28	
Taghi Karimi	Ledamot	2023-09-16	2025-03-25
Rebecca Ståhlberg	Ledamot	2024-05-25	2025-06-28
Nicole Stjernberg	Ledamot	2025-06-28	2026-04-26
Edit Yebes Bernabé	Suppleant	2023-05-23	
Anders Söderlund	Suppleant	2020-04-18	2025-06-28

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ami Hasselqvist, Björn Zwahlen, Nicole Stjernberg, Marsel Bifsha, Mikael Björnelund.

Styrelsen har under året hållit 17 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas tre i förening av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Mats Lehtipalo hos Adeco Revisorer KB, vald av föreningsstämman.

Föreningen har inte haft någon valberedning.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-28. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

En förändring av årsavgiften med +5% 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.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2020-11-18.

Slutfört byte och inställningar av ventiler och termostater i husen 23, 25, 27, 29

Spolning av dagvattenledningar och gårdsbrunnar

Behandling av alger och lav på tak

Lekparksbesiktning

Takbesiktning

Brandskyddskontroll

Lån + amortering

Ny ekonomisk förvaltare
Förbättrat grönyte området
Sålt 1 st hyresrätt
Försäkringsärenden

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Lekparksbesiktning 2024
Överlåtelsebesiktningar 2024
Slutfört relining hus 27 + skyddsrum + dagvattenledningar 2024
Byte ventiler och termostater 23, 25, 27, 29 2024
Städning av alla källare, cykelrum och matkällare 2024
Byte av tre entretavlor 2024
Takkontroll 2023-2024
Nya tv ttmaskiner, torktumlare och torkskåp alla hus 2023
Nya tvättmaskiner, torktumlare och torkskåp alla hus 2023
3 nya undercentraler + avtal 2023
Beskrining av tallar 2023
Relining av ledningar i 3 hus 2023
Brandtillsyn med Protektia 2023
Taggar och yttreskalskydd 2023
Nytt torkskåp 2022
Radonmätningar och avluftning 2022
Stamspolning 2022
Spolat dagvattenbrunnarna 2022
Kontroll av motorvärmare 2022
Fallskydd i dagvattenbrunnarna 2022
Trädbeskrining i området 2022
Planteringar 2022
Brand och försäkringsärende 2022
Huddinge kommun - tillsyn 2022
Digitala entretavlor 2021
Kantstenar 2021
LED-belysning våningsplan och entreer 2021
Målning av cykel/skyddsrum i hus 25 och 29 2021
Läcka i slänten 2020-2021
Ventilbyten hus 19 och 21 2021
Trapporna vid cylindern 2021
Trädfällning 2021
Cykelrensning 2021
Relining hus 19 2020
Utförd OVK-besiktning 2020
Stamspolning av spillvattenledningar 2019
Asfaltering av gård inkl. lagning av kantsten 2019
Energideklaration 2019
Upprustning av skyddsrum 2019
Plåtbekl dning av hisshus 2018
Byte av belysning på lyktstolpar 2017
Arbete med utemiljön 2017
Byte av hissar Storrötsvägen 27-29 2016
Målning av trapphus och byte av belysning i källargångar 2016
Byte av fläktar 2016
Renovering av tak 2015
Installation av portlås 2015
Spolning av avloppsstammar 2015
Byte av hissar Storrötsvägen 21-25 2014
Byte av hiss Storrötsvägen 19 2013
Obligatorisk ventilationskontroll 2012

Byte av trapphusbelysning 2012
Renovering av navplank till parkering 2012
Tilläggsisolering av tak 2009
Delvis stambytt 2007

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

OVK 2026
Stamspolning 2026
Fönsterbyte i några hus
Energideklaration 2029
Lekparksbesiktning
Takbesiktning
Brandskyddskontroll
Ändra lån + amortering
Förbättrat grönyte området
Sälja 2 hyresrätt
Komplettera radonkontroll

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 1 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 183 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	171	179	194	258	276
Skuldsättning, kr/kvm	4 418	4 824	4 824	5 815	5 815
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 211	5 747	5 820	7 016	7 016
Räntekänslighet, %	7	8	9	11	11
Energikostnad, kr/kvm	256	263	223	190	159
Årsavgifter, kr/kvm	748	726	676	635	611
Årsavgifter/totala intäkter, %	67	73	69	66	66
Totala intäkter, kr/kvm	939	841	816	799	770
Nettoomsättning, tkr	10 724	10 116	9 766	9 559	9 265
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 588	-3 270	-2 729	1 428	-1 651
Soliditet, %	63	61	61	57	56

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora kostnader för vattenskador.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 5%. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	82 219 426	0	656 764	82 876 190
Upplåtelseavgifter, kr	25 404 393	0	1 103 236	26 507 629
Underhållsfond, kr	516 282	0	0	516 282
S:a bundet eget kapital, kr	108 140 101	0	1 760 000	109 900 101
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-12 809 105	-3 269 893	0	-16 078 998
Årets resultat, kr	-3 269 893	3 269 893	-1 588 463	-1 588 463
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-16 078 998	0	-1 588 463	-17 667 461
S:a eget kapital, kr	92 061 103	0	171 537	92 232 640

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 516 282 kr samt ianspråktagande skett med 516 282 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-16 078 998
Årets resultat, kr	-1 588 463
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-17 667 461

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-486 381
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	454 952
Balanseras i ny räkning, kr	-17 698 890

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	10 724 425	10 012 435
Övriga rörelseintäkter	Not 3	575 816	106 000
Summa Rörelseintäkter		11 300 241	10 118 435
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 834 953	-11 065 365
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 011 928	-753 854
Personalkostnader	Not 6	-211 654	-348 385
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 150 057	-1 151 954
Summa Rörelsekostnader		-12 208 592	-13 319 558
Rörelseresultat		-908 350	-3 201 123
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		130 437	272 125
Räntekostnader och liknande resultatposter		-810 549	-340 895
Summa Finansiella poster		-680 112	-68 770
Resultat efter finansiella poster		-1 588 463	-3 269 893
Resultat före skatt		-1 588 463	-3 269 893
Årets resultat		-1 588 463	-3 269 893

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	139 749 824	140 899 880
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		139 749 824	140 899 880
Summa Anläggningstillgångar		139 749 824	140 899 880

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		72 980	318 567
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	1 119 474	713 210
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	908 398	292 020
Summa Kortfristiga fordringar		2 100 851	1 323 797

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 12	5 007 906	9 869 552
Summa Kassa och bank		5 007 906	9 869 552
Summa Omsättningstillgångar		7 108 757	11 193 349

Summa Tillgångar		146 858 581	152 093 229
------------------	--	-------------	-------------



Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	109 383 819	107 623 819
Fond för yttre underhåll	516 282	516 282
Summa Bundet eget kapital	109 900 101	108 140 101

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-16 078 998	-12 809 105
Årets resultat	-1 588 463	-3 269 893
Summa Ansamlad förlust	-17 667 461	-16 078 998

Summa Eget kapital

92 232 640 **92 061 103**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	30 061 000	58 036 169
Summa Långfristiga skulder		30 061 000	58 036 169

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		22 975 000	0
Leverantörsskulder		483 557	744 263
Skatteskulder		19 079	23 720
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	65 342	64 833
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	1 021 963	1 163 142
Summa Kortfristiga skulder		24 564 941	1 995 958

Summa Skulder

54 625 941 **60 032 127**

Summa Eget kapital och skulder

146 858 581 **152 093 229**

Kassaflödesanalys

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-908 350	-3 201 123
-----------------	----------	------------

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar	1 150 057	1 151 954
---------------	-----------	-----------

<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 150 057	1 151 954
--	------------------	------------------

Erhållen ränta	1 763	272 125
----------------	-------	---------

Erlagd ränta	-792 646	-340 895
--------------	----------	----------

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-549 177	-2 117 939
---	-----------------	-------------------

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-220 670	-112 533
--	----------	----------

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-423 920	-23 512
---	----------	---------

<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-644 590	-136 045
--	-----------------	-----------------

Kassaflöde från den löpande verksamheten	-1 193 767	-2 253 985
---	-------------------	-------------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser	1 760 000	3 145 000
--	-----------	-----------

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-5 000 169	0
--	------------	---

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 240 169	3 145 000
--	-------------------	------------------

Årets kassaflöde	-4 433 936	891 015
-------------------------	-------------------	----------------

Likvida medel vid årets början	10 531 670	9 640 655
---------------------------------------	-------------------	------------------

Likvida medel vid årets slut	6 097 735	10 531 670
-------------------------------------	------------------	-------------------

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	7 612 282	7 328 872
	Hyror bostäder	2 301 545	2 011 851
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 269 387	639 726
	Hyror övrigt	35 192	35 349
	Övriga primära intäkter	58 063	103 737
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 276 469	10 119 535
	Hysesbortfall	-552 044	-107 100
	<i>Summa</i>	-552 044	-107 100
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 724 425	10 012 435

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	560 704	2 000
	Övriga sekundära intäkter	15 112	104 000
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	575 816	106 000

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 245 611	-818 354
	Snö och halk-bekämpning	-255 093	-519 575
	Reparationer	-596 229	-947 449
	Planerat underhåll	-454 952	-4 172 691
	Försäkringsskador	-2 601 040	-335 633
	El	-318 371	-357 107
	Uppvärmning	-1 990 334	-2 121 430
	Vatten	-760 155	-681 771
	Sophämtning	-417 683	-367 522
	Fastighetsförsäkring	-196 044	-159 545
	Kabel-TV och bredband	-333 348	-329 508
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-266 929	-251 960
	Övriga driftkostnader	-399 165	-2 820
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 834 953	-11 065 365
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-16 170	-35 618
	Administrationskostnader	-851 862	-433 418
	Extern revision	-62 250	-43 750
	Konsultkostnader	-14 648	-91 586
	Medlemsavgifter	-4 375	0
	Föreningsverksamhet	-50 528	-142 033
	Övriga förvaltningskostnader	-12 096	-7 449
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 011 928	-753 854
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-146 617	-286 500
	Övriga arvoden	-40 067	-1 125
	Löner och övriga ersättningar	0	-235
	Sociala avgifter	-20 220	-60 525
	Övriga personalkostnader	-4 750	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-211 654	-348 385

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
-------	--	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 150 057	-1 151 954
----------------------------	------------	------------

<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 150 057	-1 151 954
--	-------------------	-------------------

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	102 355 028	102 355 028
--------------------------------------	-------------	-------------

Ingående anskaffningsvärde mark	52 413 447	52 413 447
---------------------------------	------------	------------

Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	82 600	82 600
---	--------	--------

<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	154 851 075	154 851 075
--	--------------------	--------------------

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-13 951 195	-12 799 241
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-1 150 057	-1 151 954
---------------------	------------	------------

<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 101 252	-13 951 195
---	--------------------	--------------------

<i>Utgående redovisat värde</i>	139 749 824	140 899 880
---------------------------------	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
-----------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnad - bostäder	121 000 000	116 000 000
-----------------------------------	-------------	-------------

Taxeringsvärde byggnad - lokaler	86 000	46 000
----------------------------------	--------	--------

Taxeringsvärde mark - bostäder	41 000 000	56 000 000
--------------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark - lokaler	41 000	48 000 000
-------------------------------	--------	------------

<i>Summa</i>	162 127 000	220 046 000
--------------	--------------------	--------------------

<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
---------------------------	-------------------	-------------------

Fastighetsinteckning	85 000 000	85 000 000
----------------------	------------	------------

Varav i eget förvar	0	0
---------------------	---	---

<i>Ställda säkerheter</i>	85 000 000	85 000 000
---------------------------	-------------------	-------------------

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	176 066	176 066
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	176 066	176 066
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-176 066	-176 066
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-176 066	-176 066
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 089 829	662 118
	Övriga fordringar	29 645	51 092
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 119 474	713 210
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	128 674	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	779 724	292 020
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	908 398	292 020
Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Nordea	35 461	57 131
	SBAB	4 972 440	9 257 440
	Nordea	0	550 500
	Nordea	5	4 482
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 007 906	9 869 552

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	2,64%	2027-02-25	24 811 000	0
Stadshypotek AB	2,70%	2028-09-30	5 250 000	0
Stadshypotek AB	0,65%	2026-03-01	22 975 000	0
			53 036 000	0
Långfristig del			30 061 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			22 975 000	
Kortfristig del			22 975 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			1,78%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Övriga kortfristiga skulder

2025-12-31

2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	21 836	0
Källskatt	0	12 983
Övriga kortfristiga skulder	43 506	51 850
<i>Summa Övriga skulder</i>	65 342	64 833

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2025-12-31

2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	868 376	698 791
Upplupna räntekostnader	17 903	0
Övriga upplupna kostnader	135 683	464 351
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 021 963	1 163 142

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-20.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisning 2025

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

Ami Hasselqvist

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:19:08



Marsel Bifsha

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 15:28:35



Björn Zwahlen

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 13:11:49



Mikael Björnelund

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 10:13:09



Mats Lehtipalo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:17:36



Revisionsberättelse 2025

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

Mats Lehtipalo

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 12:20:05



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.