



Välkommen till årsredovisningen för Brf Granneborg

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. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9.
Balansräkning	s. 10.
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13.
Underskrifter	s. 20

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 Västerås.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1935-12-19. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1936-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2020-08-06 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Karolina 2	1936	Västerås

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Lansforsakringar Bergslagen Omsesidigt

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1935 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1966.

Föreningen har 33 bostadsrätter om totalt 2 222 kvm och 1 lokal om 45 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 267 kvm.

Styrelsens sammansättning

Katarina Lena Mari Theander	Ordförande
Larsa Khazal Abdulla	Styrelseledamot
Tom Tersén	Styrelseledamot
Tony Clas Georg Blomqvist	Styrelseledamot
Birger Drugge	Suppleant
Kjell Erik Gunnar Lind	Suppleant

Valberedning

Carina Drugge
Karin Helander

Firmateckning

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

Revisorer

Lars Lidgren Revisor L & Y Revision AB
Anders Goffrich Internrevisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-21.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2032. Underhållsplanen uppdaterades 2015.

Utförda historiska underhåll

- 1986** ● Nyinstallation hiss
Nya balkonger
Elstambyte
Rörstambyte
Omputsning av fasad
Renovering av balkonger
- 2005** ● Ommålning av fönster etapp 1
Fuktisolering av grundmuren
- 2006** ● Ny belysning entréer
Reparation av gårdsmuren
- 2007** ● Ommålning av fönster etapp 2
- 2008** ● Anläggning av 5 parkeringsplatser
- 2009** ● Reparation och ommålning av gårdsmuren
Byte av garageportar samt källardörr
Renovering av tvättstuga; målning av väggar samt nytt golv i klinker. Utbyte av tvättmaskiner samt torktumlare
- 2010** ● Ny belysning i trapphus och hissar
Utbyte av läckande returrör på vinden - Nya läckor kan uppstå i gamla rör. Medlemmar ombeds kontrollera sina vindsföråd regelbundet
Åtgärdande av takskada samt skadad puts
- 2011** ● Renovering av balkongplatta tillhörande lgh 23
Spolning av samtliga avloppsstammar
Lagning och målning av trapphustak i Lidmansvägen 1A och Bondebacken 20
Flytt av soprum från fastighetens källare till sopstation på gården

- 2011** ● Utbyte av passagesystem
- 2012** ● Byte av snörrasskydd
Radonmätning
Byte av taklucka. - Ny taklucka avseende huskroppen på Bondebacken
Underhåll och renovering av tak. - Byte av underlagspapp i gavelvinkeln mot innergården. Byte av underlagspapp och ny takplåt på huskroppen på Lidmansvägen, västra sidan mot garageuppfart och innergård
- 2013** ● Asfaltering - Vid carportutfarten, längst upp mot Djäknebergsgatan, har ny asfalt lagts i samband med kommunens utbyte av ledningar längs med vägen
Installation av varningslampor avseende hög vattennivå i brunnar.
Omdränering vid gaveln mot Djäknebergsgatan. - Avser huskroppen på Bondebacken. Åtgärd har även genomförts invändigt på de källarväggar som berördes. I samband med arbetet installerades en vattenpump i brunnen vid husgaveln
Lagning av trapp från gården ner mot källaringången
Polering av golv i trapphus
- 2014** ● Reparation/underhåll av gavelvinkeln på taket. Även byte av hänggrännor i anslutning i gavelvinkeln mot gården
- 2015** ● Lagning av puts och målning av väggar/dörrar/golv i källare
Målning av ytterdörr, Bondebacken 20
Klotterskyddat fasaden, ca 2 m upp på putsen
- 2016** ● Byte av radiatorventiler och termostater
Installation av nödbelysning i källare och på vind
Polering och vård av golv i trapphus
Byte motorvärmcentraler i carport
- 2017** ● Byte av avloppsrör och brunnar i garagen
- 2018** ● Översyn/målning/byte: Stosar/avloppsluftning, ventilationshuvar, plåtar/skorsten - Besiktning gjord med bedömningen att åtgärd kan utföras i samband med planerat takunderhåll enligt underhållsplanen
Byte av värmecentral - UH-plan
- 2019** ● Stamrenovering av liggande rör i källarvåning - Extra åtgärd
Spolning, rensning av hänggrännor och stuprör - UH-plan
Energideklaration - UH-plan
- 2020** ● Målning av källargolv - extra åtgärd
Reparation och tillverkning av gårdsgrind - extra åtgärd
Lagning av gårdsmurar - extra åtgärd
OVK - UH-plan
- 2021** ● Målning fönster utvändigt - UHplan
Målning av gårdsmur - extra åtgärd

2022-2023 ● Stamrenovering, relining, av stående stammar - extra åtgärd

2024 ● Beskära häck, rhododendron, runt innergård - extra åtgärd

Renovering av fog mellan huskropparna mellan Grannborg och Mälarborg - extra åtgärd

Omläggning av plattgång Bondebacken mot innergården - extra åtgärd

Planerade underhåll

2025 ● Översyn puts på fasad - UHplan

Översyn skifferplattor på del av mur och fasad - UHplan

Underhållsmålning av fönster och balkongdörr utvändigt.

Byte av stuprör - extra åtgärd

Rhododendronhäcken beskuren (planenlig tvåstegsraket)

Avtal med leverantörer

Brandöversyn	Presto
Ekonomisk förvaltning	SBC
Gårdsskötsel, snöröjning, viss teknisk förvaltning	Västerås Service & Anläggning AB
Hissar	Kone
Internet	Mälarenergi, Stadsnätet
Kabel-TV, distributions-och serviceavtal	Tele2
Porttelefon	Larmtronics
Städning	Bestell AB

Övrig verksamhetsinformation

2025 var det 90 år sedan bostadsrättsföreningen bildades, år 1935.

BRF Granneborg tillhör de äldre bostadsföreningarna i Västerås.

Detta firades vi på årsmötet i maj. Ett bildspel med bilder och historik visades och det var mycket uppskattat.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har under året skrivit om ett antal lån och har enligt plan spridit ut villkorsändringarna under åren framåt. Räntorna har börjat gå ner till mer normala räntelägen.

På grund av de höjda avgifterna på bland annat värme, vatten och el så tog styrelsen beslut om att höja medlemsavgifterna med 5% från 1 april 2025.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-04-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Styrelsen har aktivt arbetat med att titta över avtal under året.

Nytt kollektivt avtal för TV-och Bredband är upphandlat och kommer att träda i kraft under 2026. Det innebär att kostnaden för TV-och Bredband kommer att ingå i medlemsavgiften från och med oktober 2026.

Alla medlemmar måste säga upp sina befintliga abonnemang för att inte sitta med dubbla avtal. Information har meddelats vid flera tillfällen.

Övriga uppgifter

BRF Granneborg har under året fått samtliga original stuprör i koppar stulna. Hela Västerås stad och många andra städer har varit hårt drabbade av kopparstölder under året. Styrelsen tog beslut att inte sätta upp nya kopparrör utan valde istället annat material som passar fasaden och fastigheten.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 42 st. Tillkommande medlemmar under året var 10 och avgående medlemmar under året var 13. Vid räkenskapsårets slut fanns det 39 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 762 849	1 697 991	1 623 085	1 516 204
Resultat efter fin. poster	53 537	215 955	-1 127 266	-851 174
Soliditet (%)	0	0	0	0
Yttre fond	865 192	436 639	769 761	1 663 747
Taxeringsvärde	37 151 000	31 805 000	31 805 000	31 805 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	715	689	656	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,1	89,9	89,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 498	4 595	4 693	3 845
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 408	4 504	4 600	3 769
Sparande / kvm totalyta, kr	145	158	159	203
Elkostnad / kvm totalyta, kr	31	32	27	26
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	183	196	154	142
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	28	27	24	20
Energikostnad / kvm totalyta, kr	242	256	205	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,65	3,14	2,58	-
Räntekänslighet (%)	6,29	6,67	7,16	-

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	155 375	-	-	155 375
Fond, yttre underhåll	436 639	-8 086	436 639	865 192
Balanserat resultat	-2 177 994	224 041	-436 639	-2 390 592
Årets resultat	215 955	-215 955	53 537	53 537
Eget kapital	-1 370 025	0	53 537	-1 316 487

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 953 953
Årets resultat	53 537
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-436 639
Totalt	-2 337 054

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	142 860
Balanseras i ny räkning	-2 194 194

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 762 848	1 697 991
Övriga rörelseintäkter	3	0	5 523
Summa rörelseintäkter		1 762 848	1 703 514
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 131 198	-899 473
Övriga externa kostnader	9	-125 688	-84 659
Personalkostnader	10	-59 893	-65 658
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-133 068	-133 068
Summa rörelsekostnader		-1 449 847	-1 182 858
RÖRELSERESULTAT		313 001	520 656
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 500	19 558
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-267 964	-324 259
Summa finansiella poster		-259 464	-304 701
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		53 537	215 955
ÅRETS RESULTAT		53 537	215 955

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	7 758 433	7 891 501
Maskiner och inventarier	13	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 758 433	7 891 501
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 758 433	7 891 501
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		46 524	64 612
Övriga fordringar	14	1 490 637	1 470 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	37 489	35 965
Summa kortfristiga fordringar		1 574 650	1 570 955
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 574 650	1 570 955
SUMMA TILLGÅNGAR		9 333 083	9 462 456

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		155 375	155 375
Fond för yttre underhåll		865 192	436 639
Summa bundet eget kapital		1 020 567	592 014
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 390 592	-2 177 994
Årets resultat		53 537	215 955
Summa fritt eget kapital		-2 337 054	-1 962 039
SUMMA EGET KAPITAL		-1 316 487	-1 370 025
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	7 272 942	2 624 309
Summa långfristiga skulder		7 272 942	2 624 309
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	2 721 009	7 586 338
Leverantörsskulder		92 558	59 039
Skatteskulder		9 548	8 739
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	553 513	554 056
Summa kortfristiga skulder		3 376 628	8 208 172
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 333 083	9 462 456

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	313 001	520 656
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	133 068	133 068
	446 069	653 724
Erhållen ränta	8 500	19 558
Erlagd ränta	-278 590	-319 148
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	175 979	354 134
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 308	-96 272
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	44 411	69 131
Kassaflöde från den löpande verksamheten	236 698	326 994
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-216 696	-216 696
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-216 696	-216 696
ÅRETS KASSAFLÖDE	20 002	110 298
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 450 922	1 340 625
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 470 925	1 450 922

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Granneborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

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	1,00 - 3,33 %
Fastighetsförbättringar	5,00 %

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	1 588 435	1 531 157
Hysesintäkter lokaler	63 268	62 288
Hysesintäkter garage	24 780	23 940
Hysesintäkter p-plats	25 539	25 522
Hyror carport	42 105	43 260
Övriga intäkter	0	500
Nycklar/lås vidarefakturerings	1 000	0
Påminnelseavgift	60	300
Dröjsmålsränta	0	55
Pantsättningsavgift	2 352	1 719
Överlåtelseavgift	11 723	4 179
Administrativ avgift	245	294
Andrahandsuthyrning	3 344	4 777
Öres- och kronutjämning	-3	0
Summa	1 762 848	1 697 991

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Återbäring försäkringsbolag	0	5 523
Summa	0	5 523

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	45 987	44 256
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	534
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	500
Städning enligt avtal	45 131	46 132
Städning utöver avtal	0	11 813
Besiktningar	4 126	0
Hissbesiktning	4 651	4 404
Brandskydd	22 687	2 474
Gårdkostnader	0	118
Gemensamma utrymmen	150	0
Serviceavtal	15 216	0
Förbrukningsmaterial	8 022	3 877
Summa	145 970	114 107

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	15 915	0
Tvättstuga	8 609	0
Dörrar och lås/porttele	14 015	7 406
VVS	13 108	0
Hissar	3 680	23 842
Fasader	22 414	0
Mark/gård/utemiljö	6 069	0
Summa	83 810	31 248

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Fasader	118 900	8 086
Fönster	23 960	0
Summa	142 860	8 086

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	69 993	73 242
Uppvärmning	415 004	444 700
Vatten	64 296	62 181
Sophämtning/renhållning	47 632	47 523
Summa	596 925	627 646

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 407	24 346
Kabel-TV	50 960	38 031
Bredband	8 392	1 429
Fastighetsskatt	62 402	54 580
Korr. fastighetsskatt	-2 528	0
Summa	161 633	118 386

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	2 952	738
Tele- och datakommunikation	3 678	1 638
Revisionsarvoden extern revisor	35 563	23 315
Revisionsarvoden internrevisor	1 999	0
Styrelseomkostnader	1 700	0
Fritids och trivselkostnader	1 141	0
Föreningskostnader	6 825	5 433
Förvaltningsarvode enl avtal	40 536	38 353
Överlåtelsekostnad	14 406	6 018
Pantsättningskostnad	3 528	2 580
Administration	1 316	2 840
Konsultkostnader	6 875	3 744
Bostadsrätterna Sverige	5 170	0
Summa	125 688	84 659

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	42 000	48 000
Löner till kollektivanst	3 500	3 500
Arbetsgivaravgifter	14 393	14 158
Summa	59 893	65 658

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	267 964	324 259
Summa	267 964	324 259

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	11 995 121	11 995 121
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	11 995 121	11 995 121
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 103 620	-3 970 552
Årets avskrivning	-133 068	-133 068
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 236 688	-4 103 620
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 758 433	7 891 501
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>286 000</i>	<i>286 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	24 951 000	21 405 000
Taxeringsvärde mark	12 200 000	10 400 000
Summa	37 151 000	31 805 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	89 150	89 150
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	89 150	89 150
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-89 150	-89 150
Utgående ackumulerad avskrivning	-89 150	-89 150
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	0	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	19 712	19 456
Transaktionskonto	412 633	381 617
Borgo räntekonto	1 058 291	1 069 305
Summa	1 490 637	1 470 378

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	6 113	5 836
Förutbet försäkr premier	17 870	17 389
Förutbet kabel-TV	12 956	12 740
Förutbet bredband	550	0
Summa	37 489	35 965

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-09-30	2,63 %	1 115 579	1 135 575
Handelsbanken	2030-10-30	3,03 %	1 615 000	1 632 000
Handelsbanken	2027-12-01	2,79 %	2 258 742	2 308 742
Handelsbanken	2026-09-30	2,63 %	1 508 730	1 608 730
Handelsbanken	2028-12-01	2,97 %	1 395 900	1 425 600
Handelsbanken	2028-12-30	2,99 %	2 100 000	2 100 000
Summa			9 993 951	10 210 647
Varav kortfristig del			2 721 009	7 586 338

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 910 471 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	138	245
Uppl kostn el	6 359	6 602
Uppl kostnad Värme	46 359	45 192
Uppl kostn räntor	30 439	41 065
Uppl kostn vatten	5 313	5 391
Uppl kostnad arvoden	24 000	30 000
Beräknade uppl. sociala avgifter	7 541	9 426
Förutbet hyror/avgifter	414 364	416 135
Beräkn arvode revision	19 000	0
Summa	553 513	554 056

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 169 000	12 169 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Senast 2027 ska alla flerbostadshus kunna hantera sortering av samtliga förpackningsslag, vilket inkluderar plast, papper, metall och glas. Detta kommer att säkerställa att alla boende har enkel tillgång till effektiva och praktiska lösningar för återvinning. Denna uppgift är av större karaktär och är ett arbete som styrelsen kommer att lägga mycket tid på och som också kommer att generera en kostnad för bostadsrättsföreningen. VAFAB har varit på besök och styrelsen kommer att ha ett fortsatt samarbete med VAFAB.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-05.

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

Västerås

Katarina Lena Mari Theander
Ordförande

Larsa Khazal Abdulla
Styrelseledamot

Tom Tersén
Styrelseledamot

Tony Clas Georg Blomqvist
Styrelseledamot

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

L & Y Revision AB
Lars Lidgren
Revisor

Anders Goffrich
Internrevisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 18:28

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 05.05.2026 20:22

DOCUMENT ID:

ry7OS3DRZx

ENVELOPE ID:

ByXOS2wAZI-ry7OS3DRZx

DOCUMENT NAME:

Brf Granneborg, 778000-0993 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

22 pages

SHA-512:

e1b9e7c26b39d9d22df4568496b557fd0ca9e828731557
c3bb6522e15a10519ca684a614fcb0b9749526e2eb5214
bf618605c8d02de099c14007134346830610

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. Katarina Lena Mari Theander kattis.theander@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 05:22 06.05.2026 00:42	eID Low	Swedish BankID IP: 62.119.249.98
2. Tony Clas Georg Blomqvist tony.blomqvist@personstod.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 07:40 06.05.2026 07:38	eID Low	Swedish BankID IP: 92.43.32.221
3. LARSA KHAZAL ABDULLA larsaalrikaby@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 19:46 07.05.2026 19:45	eID Low	Swedish BankID IP: 188.149.30.224
4. Tom Ulf Emil Georg Tersén tom.tersen@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 22:14 05.05.2026 21:08	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.195.198
5. Anders Goffrich anders.goffrich@gmail.com	 Signed Authenticated	08.05.2026 18:21 08.05.2026 07:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.228.164.123
6. Lars Erik Ingemar Lidgren lars.lidgren@lyrevision.se	 Signed Authenticated	08.05.2026 18:28 08.05.2026 18:27	eID Low	Swedish BankID IP: 217.78.28.2

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granneborg
Org.nr. 778000-0993

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granneborg för år 2025. Enligt vår 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt 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. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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.

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granneborg för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Västerås den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lars Lidgren
Revisor

Anders Goffrich
Förtroendevald revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.05.2026 18:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing • 05.05.2026 20:22

DOCUMENT ID:

B1QdHhvC-g

ENVELOPE ID:

HJQuS3v0Wx-B1QdHhvC-g

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse.pdf

2 pages

SHA-512:

11ed626855a58adce154a7947bc71a7a196f9ddf45e1f4
065ade7201332b8cabf14eead340cc716515f491ccaa25
926c4db94746bc2746d95bb1ab77b2c704ee

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Goffrich	Signed	08.05.2026 18:18	eID	Swedish BankID
anders.goffrich@gmail.co m	Authenticated	08.05.2026 18:11	Low	IP: 31.208.58.159
2. Lars Erik Ingemar Lidgren	Signed	08.05.2026 18:25	eID	Swedish BankID
lars.lidgren@lyrevision.se	Authenticated	08.05.2026 18:24	Low	IP: 217.78.28.2

* 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