



Välkommen till årsredovisningen för Brf Granbacka

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. 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 Sundsvall.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1959-04-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1962-03-08 och nuvarande stadgar registrerades 2024-08-16 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
NORRLIDEN 1	1959	Sundsvall

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Trygg-hansa Försäkring Filial

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1960 och består av 3 flerbostadshus.

Värdeåret är 1960.

Föreningen har 118 bostadsrätter om totalt 8 753 kvm. Byggnadernas totalyta är 9 566 kvm.

Styrelsens sammansättning

Ann-Christine Bylund	Ordförande
Barbro Kjellberg	Sekreterare
Elisabet Lindgren	Styrelseledamot
Johan Forsberg	Styrelseledamot
Lena Nilsson Moll	Styrelseledamot
Michael Sjödin	Styrelseledamot
Stig Danielsson	Styrelseledamot
Per-Erik Näsholm	Suppleant

Valberedning

Camilla Svahn
Sigbritt Ericson

Firmateckning

Firman tecknas av två i förening av styrelseledamöterna

Revisorer

Marie Lundin Auktoriserad revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-26.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2054.
Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

1992	●	Nya balkonger Renovering av balkonger
2002	●	Carports - 60 st
2002-2003	●	Rörstambyte
2003	●	Ommålning trappuppgångar Inglasning Carports
2005	●	Fönsterbyte Bredband - ServaNet Kodlås
2008	●	Innerdörrar - Säkerhetsdörrar Secor
2009	●	Asfaltering
2010-2011	●	Fjärrvärmesystem
2011	●	Isolering vind
2013	●	Ny takbeläggning - Norrlidsgatan 8 och 10 Modifierad hiss - Norrlidsgatan 10 Energisnåla trappbelysningar - Samtliga fastigheter Inglasning markplanet - Baldersvägen 40-46

- 2014** ● Reparation av ventilationskanaler - Samtliga fastigheter
- 2015** ● Motionsrum - Norrlidsgatan 10
- 2016** ● Sopstationer för hushållsavfall - Asfaltering vid sopstationerna 2017
Paviljong 32 m2 uppförd öster Norrlidsgatan 8 - För alla medlemmar
- 2018** ● 3 st Balkong gjutning - Enligt underhållsplan
Elektronisk bokning av Tvättstugor och Gästlägenhet
- 2019** ● MC-carport - Enbart för Mc, 1/4 - 31/10
Tak över öppna Carportar
- 2020** ● Upprustning av uteplats - För alla medlemmar
1 st Balkongplatta gjutning - Enligt underhållsplan
Målning av källargångar och cykelutrymmen - Enligt underhållsplan
Kontroll och reparation av hänggrännor och stuprör Baldersvägen 40-48 - Enligt underhållsplan
- 2021** ● Renovering av tvättstugan på N10 - Enligt underhållsplan
- 2022** ● Renovering av tvättstuga på Baldersvägen - Enligt underhållsplanen
Förstärkt brandskydd
Samlingsrum på N10 och hobbyrum på N8
- 2022-2023** ● Motorvärmare/laddstolpar - Projektet tas i drift
Värmeåtervinning - Projektet tas i drift
- 2022-2026** ● Upprustning skyddsrum - Arbete pågår
- 2023** ● Bytt ytterdörrar på Baldersvägen
Grävning av kablage - Under våren 2023
- 2023-2024** ● Måla carportar
- 2024** ● Spolat avloppsledningar
Kontrollbesiktning av elanläggning i driftsrum/ställverksrum, kabelförläggning och centraler
Måla fönsterbläck på Norrlidsgatan 8 och 10
- 2025** ● Byte till termostater på radiatorerna
Förstärkning servisledning el, Norrlidsgatan 8 samt parkeringar
Dräneringsarbeten runt Norrlidsgatan 8 och parkeringen på Baldersvägen
Montering av avgasare och filter i värmesystemet
Spola ledningar i värmesystemet

Planerade underhåll

- 2026**
- Målning carportar
 - Uppgradering hiss Norrlidsgatan 8
 - Målning entrétak och plåtdetaljer Baldersvägen
 - Montering snörasskydd entrétak

Avtal med leverantörer

Brandskydd	Hald&Tesch
Ekonomisk förvaltning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Fastighetsservice	ML Bygg & Fastighetservice
Försäkringar	Trygg Hansa
Hissar	Hiss-Craft
Inköp av el	Jämtkraft
Internetleverantör	Telia
Lägenhetsförteckning	SBC Sveriges Bostadsrättscentrum AB
Leverans av el.	Sundsvall Energi
Måsbekämpning	Nomor
Passersystem	Certego AB
Snöröjning	3T Entreprenad
Städning	ML Bygg & Fastighetservice

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Centrala Norrliden, med en andel på 27%.
Samfälligheten förvaltar parken och lekplatsen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

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

Förändringar i avtal

Inga avtal med nya leverantörer har tecknats under 2025.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 165 st. Tillkommande medlemmar under året var 19 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 166 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 11 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	7 381 618	6 950 670	6 647 585	6 356 885
Resultat efter fin. poster	1 414 248	-282 026	386 763	514 312
Soliditet (%)	14	9	10	8
Yttre fond	2 441 488	2 659 541	2 266 986	2 094 826
Taxeringsvärde	109 000 000	101 430 000	101 430 000	101 430 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	783	749	708	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	90,8	93,3	90,0	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 275	2 116	2 173	2 441
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 081	1 927	1 979	2 441
Sparande / kvm totalyta, kr	228	138	170	293
Elkostnad / kvm totalyta, kr	65	84	52	31
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	90	120	101	117
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	49	26	36
Energikostnad / kvm totalyta, kr	208	253	179	184
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,52	3,38	2,65	-
Räntekänslighet (%)	2,90	2,82	3,07	-

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 el (totalt 302 642 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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	431 700	-	-	431 700
Upplåtelseavgifter	1 070	-	-	1 070
Fond, yttre underhåll	2 659 541	-401 053	183 000	2 441 488
Balanserat resultat	-712 858	119 027	-183 000	-776 831
Årets resultat	-282 026	282 026	1 414 248	1 414 248
Eget kapital	2 097 427	0	1 414 248	3 511 675

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-593 831
Årets resultat	1 414 248
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-183 000
Totalt	637 417

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	637 417

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	7 381 619	6 950 670
Övriga rörelseintäkter	3	171 841	44 407
Summa rörelseintäkter		7 553 460	6 995 077
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-4 380 825	-4 903 661
Övriga externa kostnader	9	-313 397	-367 338
Personalkostnader	10	-201 010	-196 357
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-765 701	-1 196 611
Summa rörelsekostnader		-5 660 934	-6 663 967
RÖRELSERESULTAT		1 892 526	331 110
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 627	18 346
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-485 523	-631 482
Summa finansiella poster		-477 896	-613 136
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 414 630	-282 026
Skatt		-382	0
ÅRETS RESULTAT		1 414 248	-282 026

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Immateriella anläggningstillgångar			
Övriga immateriella anläggningstillgångar		23 000	23 000
Summa immateriella anläggningstillgångar		23 000	23 000
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 21	19 404 436	18 194 801
Markanläggningar	13	1 418 921	1 222 760
Maskiner och inventarier	14	682 530	771 558
Summa materiella anläggningstillgångar		21 505 887	20 189 120
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	16	1 400	1 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		1 400	1 400
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		21 530 287	20 213 520
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		18 809	26 356
Övriga fordringar	17	3 414 134	2 089 469
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	18	345 197	297 083
Summa kortfristiga fordringar		3 778 140	2 412 907
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 778 140	2 412 907
SUMMA TILLGÅNGAR		25 308 427	22 626 427

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		432 770	432 770
Fond för yttre underhåll		2 441 488	2 659 541
Summa bundet eget kapital		2 874 258	3 092 311
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-776 831	-712 858
Årets resultat		1 414 248	-282 026
Summa fritt eget kapital		637 417	-994 884
SUMMA EGET KAPITAL		3 511 675	2 097 427
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	7 775 104	2 496 926
Summa långfristiga skulder		7 775 104	2 496 926
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	19, 21	12 134 996	15 940 918
Leverantörsskulder		239 969	319 510
Skatteskulder		382	42 293
Övriga kortfristiga skulder		709 851	826 028
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	20	936 450	903 325
Summa kortfristiga skulder		14 021 648	18 032 074
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		25 308 427	22 626 427

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 892 526	331 110
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	765 701	1 196 611
	2 658 227	1 527 721
Erhållen ränta	7 627	18 346
Erlagd ränta	-489 586	-617 567
Betald inkomstskatt	-382	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	2 175 886	928 500
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	56 897	-213 531
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-200 441	-337 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 032 342	376 984
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-2 082 469	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-2 082 469	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	2 000 000	0
Amortering av lån	-527 744	-495 185
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	1 472 256	-495 185
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 422 129	-118 201
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 945 736	2 063 937
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 367 865	1 945 736

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår. Bland annat är försäkring och fastighetsskötsel inte periodiserats för 2024 vilket leder till att kostnaderna 2024 är lägre då dem innefattar ett kvartal mindre än 2025.

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, el, 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:

Stomme och grund	0,76 %
Yttertak	2,77 %
Fasader	1,19 %
Balkonger	4,61 %
Fönster	1,04 %
Stamledningar VA	1,48 %
Stamledningar Värme	2,77 - 5,00 %
Styr & övervakning	3,19 %
Ventilation	5,19 %
El	5,00 - 8,31 %
Hissar	3,46 %
Markanläggningar	3,33 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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.

Föreningen betalar inkomstskatt då föreningen har inkomstskattepliktig verksamhet i form av IMD.

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	6 552 515	6 212 033
Hysesintäkter p-plats	81 975	75 633
Hysesintäkter förråd	360	360
Hyror carport	322 663	296 225
El, moms	302 642	283 870
Elintäkter laddstolpe moms	38 362	23 236
Övriga intäkter	500	420
Nycklar/lås vidarefakturerings	200	0
Övernattnings-/gästlägenhet	18 600	24 000
Dröjsmålsränta	108	0
Pantsättningsavgift	12 318	5 157
Överlåtelseavgift	29 178	12 777
Administrativ avgift	4 557	2 499
Andrahandsuthyrning	17 640	13 195
Vidarefakturerade kostnader, moms	0	1 264
Öres- och kronutjämnings	1	1
Summa	7 381 619	6 950 670

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	48 444	44 407
Försäkringsersättning	123 397	0
Summa	171 841	44 407

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	349 920	251 985
Fastighetsskötsel utöver avtal	26 091	9 886
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	48 781	76 753
Städning enligt avtal	123 716	89 088
Städning utöver avtal	0	4 238
Besiktningar	11 175	0
Hissbesiktning	3 700	0
Brandskydd	65 759	32 447
Gårdkostnader	9 471	21 819
Gemensamma utrymmen	0	1 135
Garage/parkering	0	6 250
Snöröjning/sandning	122 719	207 365
Serviceavtal	34 617	6 691
Fordon	1 723	0
Förbrukningsmaterial	24 739	44 580
Summa	822 412	752 236

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	9 165
Tvättstuga	66 858	23 252
Sophantering/återvinning	5 977	0
Dörrar och lås/porttele	57 940	20 624
VVS	75 658	24 644
Värmeanläggning/undercentral	775	22 358
Ventilation	36 025	23 492
Elinstallationer	68 765	22 409
Hissar	80 759	74 384
Tak	2 740	8 635
Fönster	3 100	9 875
Balkonger/altaner	40 417	0
Mark/gård/utemiljö	17 181	0
Garage/parkering	5 318	0
Vattenskada	19 553	142 802
Skador/klotter/skadegörelse	0	4 403
Summa	481 066	386 042

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	94 490
VVS	0	250 000
Fönster	0	56 563
Summa	0	401 053

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	621 369	803 201
Uppvärmning	856 503	1 146 079
Vatten	514 299	472 276
Sophämtning/renhållning	330 117	288 349
Grovsopor	7 469	0
Summa	2 329 757	2 709 905

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	186 704	122 400
Skadedjursförsäkring	8 260	22 345
Kabel-TV	92 955	0
Bredband	256 239	294 669
Fastighetsskatt	203 432	215 010
Summa	747 590	654 424

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	32 194	37 501
Juridiska åtgärder	6 250	0
Inkassokostnader	2 585	519
Revisionsarvoden extern revisor	33 800	32 500
Styrelseomkostnader	2 339	4 120
Fritids och trivselkostnader	4 882	17 497
Föreningskostnader	71 635	48 100
Förvaltningsarvode enl avtal	83 613	80 651
Överlåtelsekostnad	18 522	28 084
Pantsättningskostnad	12 348	9 460
Administration	11 749	22 532
Konsultkostnader	25 179	86 375
Bostadsrätterna Sverige	8 300	0
Summa	313 397	367 338

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	170 000	170 000
Arbetsgivaravgifter	31 010	26 357
Summa	201 010	196 357

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	484 098	630 793
Dröjsmålsränta	673	689
Kostnadsränta skatter och avgifter	752	0
Summa	485 523	631 482

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	43 230 909	42 097 943
Årets inköp	1 789 081	1 132 966
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	45 019 990	43 230 909
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-25 036 108	-24 018 417
Årets avskrivning	-579 446	-1 017 691
Utgående ackumulerad avskrivning	-25 615 554	-25 036 108
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	19 404 436	18 194 801
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>415 500</i>	<i>415 500</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	81 000 000	72 152 000
Taxeringsvärde mark	28 000 000	29 278 000
Summa	109 000 000	101 430 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	2 136 600	2 136 600
Årets inköp	293 388	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	2 429 988	2 136 600
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-913 840	-823 948
Årets avskrivning	-97 227	-89 892
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 011 067	-913 840
Utgående restvärde enligt plan	1 418 921	1 222 760

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 310 568	1 310 568
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 310 568	1 310 568
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-539 010	-449 982
Årets avskrivning	-89 028	-89 028
Utgående ackumulerad avskrivning	-628 038	-539 010
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	682 530	771 558

NOT 15, PÅGÅENDE NYANLÄGGNING

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	1 132 966
Omfört till Byggnad	0	-1 132 966
Summa pågående arbeten	0	0

NOT 16, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Bostadsrätterna	1 400	1 400
Summa	1 400	1 400

NOT 17, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	37 742	69 475
Skattefordringar	8 527	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	74 258
Transaktionskonto	2 310 238	878 057
Borgo räntekonto	1 057 627	1 067 679
Summa	3 414 134	2 089 469

NOT 18, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	65 147	50 574
Förutbet fast skötsel	90 790	87 480
Förutbet städ	32 099	30 929
Förutbet el	8 775	10 530
Förutbet försäkr premier	62 756	61 200
Förutbet kabel-TV	8 454	0
Förutbet bredband	16 976	27 523
Upplupna intäkter	60 200	28 847
Summa	345 197	297 083

NOT 19, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Handelsbanken	2026-10-30	2,65 %	2 496 926	2 546 926
Handelsbanken	2026-12-01	2,69 %	3 333 789	3 411 321
Nordea Hypotek AB	2028-09-20	2,93 %	4 276 802	4 482 630
Handelsbanken	2029-09-30	3,13 %	3 785 874	3 867 618
Handelsbanken	2026-03-03	3,10 %	1 782 766	1 795 170
Handelsbanken	2026-01-02	2,90 %	2 243 943	2 334 179
Handelsbanken	2026-09-01	2,64 %	1 990 000	
Summa			19 910 100	18 437 844
Varav kortfristig del			12 134 996	15 940 918

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 121 380 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 20, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 751	23 697
Uppl kostn el	83 712	86 482
Uppl kostnad Värme	104 535	122 046
Uppl kostn räntor	45 815	49 878
Uppl kostn vatten	59 869	39 125
Uppl kostnad Sophämtning	14 344	15 619
Förutbet hyror/avgifter	622 424	566 478
Summa	936 450	903 325

NOT 21, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	27 052 000	27 052 000

NOT 22, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Inför 2026 har avgiften höjts med 5%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-14.

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

Sundsvall

Ann-Christine Bylund
Ordförande

Barbro Kjellberg
Sekreterare

Elisabet Lindgren
Styrelseledamot

Johan Forsberg
Styrelseledamot

Lena Nilsson Moll
Styrelseledamot

Michael Sjödin
Styrelseledamot

Stig Danielsson
Styrelseledamot

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

Ernst & Young AB
Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 07:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 15.04.2026 15:28

DOCUMENT ID:

Hybi9Gfanbg

ENVELOPE ID:

By59ffp2Zg-Hybi9Gfanbg

DOCUMENT NAME:

Brf Granbacka, 789200-0865 - Årsredovisning 2025-12-3
1.pdf

22 pages

SHA-512:

860240fc2fc5e51f9fcdf320315139c15f0b45e4341dfeb9
b51085d308ab91e5f13d2f833c47b3f656d2787e9e8199
62ef9825adaf911c06ede88ef578abdf4e

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. ANNA ELISABET LINDGR EN elisabet.lindgren@gmail.c om	 Signed Authenticated	15.04.2026 15:52 15.04.2026 15:35	eID Low	Swedish BankID IP: 217.213.126.227
2. Johan Forsberg j.forsberg81@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:05 15.04.2026 16:05	eID Low	Swedish BankID IP: 172.226.49.4
3. Barbro Linnea Kjellberg barbro.kjellberg10@gmail. com	 Signed Authenticated	15.04.2026 16:41 15.04.2026 15:40	eID Low	Swedish BankID IP: 78.73.215.50
4. LENA MARGARETA NILSS ON MOLL lena.moll53@gmail.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 18:31 15.04.2026 18:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.224.113.40
5. Stig Gösta Danielsson stigdanielsson@telia.com	 Signed Authenticated	15.04.2026 18:35 15.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 81.229.61.239
6. Birgitta Ann-Christine Byl und annchristine.bylund@iclo ud.com	 Signed Authenticated	22.04.2026 11:21 22.04.2026 11:19	eID Low	Swedish BankID IP: 90.227.91.183
7. MICHAEL SJÖDIN michael@elicentra.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 16:37 23.04.2026 16:36	eID Low	Swedish BankID IP: 81.234.236.12
8. MARIE LUNDIN marie.lundin@se.ey.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 07:07 24.04.2026 07:06	eID Low	Swedish BankID IP: 31.209.43.24

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granbacka, org.nr 789200-0865

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granbacka för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 avveckla verksamheten

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Exempel 19a Revisionsberättelse i bostadsrättsföreningar

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Granbacka för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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 trygghetssätt.

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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, 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.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. 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.

Sundsvall enligt digital signatur

Ernst & Young AB

Marie Lundin
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

24.04.2026 07:07

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 15.04.2026 15:28

DOCUMENT ID:

B1ocGGphZe

ENVELOPE ID:

HJeccGMp3WI-B1ocGGphZe

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse BRF Granbacka.pdf

2 pages

SHA-512:

21e5f3c0038a63e881ae54e3c0ffdc33c5ab0aad04b866
eeb9bcd4ad5623faa1aac79ce99678ac1cafd070780d
4c2ccc15ad37ba6f818f78118f544a644f3

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MARIE LUNDIN	Signed	24.04.2026 07:07	eID	Swedish BankID
marie.lundin@se.ey.com	Authenticated	24.04.2026 07:07	Low	IP: 31.209.43.24

* 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