

2025
ÅRSREDOVISNING
Bostadsrättsförening
Granen



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Granen med säte i Uppsala org.nr. 717600-3361 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 1945. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-19.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uppsala kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kåbo 47:3	1946-01-01	1946
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Gjensidige. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2027-03-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
36	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 830
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	354
2	lokaler (hyresrätt)	239
9	garageplatser	108
14	p-platser med laddstolpe	0
2	p-platser utan el	0
Totalt 64 objekt		2 531

Föreningens lägenheter fördelas på: 11 st 1 rok, 14 st 2 rok, 11 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Staffan Linder	Ordförande	2020-05-15
Andreas Brimberg	Ledamot	2025-04-28
Hannes Stråle	Ledamot	2023-05-11
Carl-Johan Gardell	Suppleant	2010-04-26
Daniel Gustafson	Suppleant	2024-04-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Staffan Linder och Hannes Stråle samt suppleanterna Carl-Johan Gardell och Daniel Gustafsson.

Styrelsen har under året hållit 10 st protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande möte.

Firman tecknas av styrelsens ledamöter.

Revisorer har varit: Tomas Ericson, utsedd revisor, samt Kristian Segerstedt, revisorssuppleant, BOREV Revision AB.

Valberedning har varit: Cecilia Linder, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-27. På stämman deltog 9 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett överskott uppgående till 318 086 kronor. Den ansamlade förlusten uppgår efter detta räkenskapsår till 1 428 833 kronor.

Föreningen höjde årsavgiften med 5% per 2025-01-01.

Kassaflödesanalys

Det väsentliga för en bostadsrättsförening är att den har ett positivt kassaflöde över tid. Föreningens årsavgifter ska täcka kostnader för drift, underhåll och räntekostnader samt utgifter för amortering av föreningens lån. Föreningen har ett från verksamheten positivt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalysen.

Underhåll och investeringar

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.

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 207 750 kronor. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 150 000 kronor till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning följer den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 0 kronor ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-23.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1998/99	Stamrenovering samt installation av fjärrvärme
2000	Fönsterbyte syd- och västra sidan
2003	Balkongrenovering
2005	Gårds- och markanläggning
2010/11	ICA hörnan, fasad och grund renoverades
2013	Sopsorteringshus uppfördes
2014	Renovering av källaren ICA hörnan
2014	Ommålning garage
2015	Omläggning av alla tak
2016	LED-belysning trapphus och gård
2016	Byte av tvättmaskin och torktumlare Banérgatan
2018	Fönsterbyte norr- och östsidan
2018	LED-belysning till källare, tvätt- och torkrum samt utebelysning
2018	Trädvård, nedtagning av två träd
2019	Renovering av staket på baksidan av ICA hörnan
2019	Renovering av trappan på baksidan av Artillerigatan
2020	LED-belysning till samtliga källargångar
2021	Målning av källare Banérgatan
2021	Ny tvättmaskin och torktumlare Artillerigatan
2021	Nytt tryckhållningssystem till fjärrvärmesystemet
2022	Laddstolpar till p-platser samt garage
2022	Staket uppfört på tre delar av gården
2022	Omläggning av trottoar Banérgatan 5 C-D samt utjämning och asfaltering vid p-platserna
2023	Områdesnät installerat, avsett för bredbandskommunikation
2024	Nya källardörrar
2024	Bätrringsarbeten på garaget
2024	Förbättring av källartrappa Banérgatan

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

Årtal	Åtgärd
2026	Avloppsspolning av lägenheter och källare
2026	OVK-besiktning
2026	Renovering och målning av källarfönster
2026	Invändig målning av soprum

Medlemsinformation

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 51 och under året har det tillkommit 9 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 55.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	214	146	199	155	212
Skuldsättning, kr/kvm	2 322	2 406	2 492	2 575	2 659
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 691	2 788	2 888	2 985	3 082
Räntekänslighet, %	3	4	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	272	248	212	214	203
Årsavgifter, kr/kvm	774	737	702	675	675
Årsavgifter/totala intäkter, %	83	82	82	86	86
Totala intäkter, kr/kvm	800	776	735	677	679
Nettoomsättning, tkr	2 021	1 952	1 846	1 714	1 719
Resultat efter finansiella poster, tkr	318	-176	24	-508	-208
Soliditet, %	-19	-25	-21	-21	-11

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

- **Sparande:** (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.
- **Skuldsättning:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Skuldsättning bostadsrättsyta:** Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.
- **Räntekänslighet:** En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.
- **Energikostnad:** Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).
- **Årsavgifter:** Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.
- **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.

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	201 000	0	0	201 000
Underhållsfond, kr	135 875	0	71 875	207 750
S:a bundet eget kapital, kr	336 875	0	71 875	408 750
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 499 479	-175 565	-71 875	-1 746 919
Årets resultat, kr	-175 565	175 565	318 086	318 086
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-1 675 044	0	246 211	-1 428 833
S:a eget kapital, kr	-1 338 169	0	318 086	-1 020 083

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 150 000 kr samt ianspråktagande skett med 78 125 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	-1 746 919
Årets resultat, kr	318 086
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 428 833

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-150 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-1 578 833

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	2 021 142	1 952 039
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 275	12 630
Summa Rörelseintäkter		2 024 417	1 964 669
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 248 210	-1 314 070
Övriga externa kostnader	Not 5	-34 753	-66 534
Personalkostnader	Not 6	-52 568	-51 254
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-222 322	-466 609
Summa Rörelsekostnader		-1 557 853	-1 898 468
Rörelseresultat		466 564	66 202
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	27 713	49 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-176 191	-291 250
Summa Finansiella poster		-148 478	-241 766
Resultat efter finansiella poster		318 086	-175 565
Resultat före skatt		318 086	-175 565
Årets resultat		318 086	-175 565

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	2 401 416	2 578 233
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	265 305	310 810
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		2 666 720	2 889 042
Summa Anläggningstillgångar		2 666 720	2 889 042

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		490	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	621 447	705 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	33 509	31 210
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		655 446	736 859
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	1 530 684	515 377
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		1 530 684	515 377
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	427 153	1 111 752
<i>Summa Kassa och bank</i>		427 153	1 111 752
Summa Omsättningstillgångar		2 613 283	2 363 989
Summa Tillgångar		5 280 004	5 253 031

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	201 000	201 000
Fond för yttre underhåll	207 750	135 875
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	408 750	336 875
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 746 919	-1 499 479
Årets resultat	318 086	-175 565
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 428 833	-1 675 043
Summa Eget kapital	-1 020 083	-1 338 168

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 152 274 000	0
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	2 274 000	0
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut, se not 15	3 604 102	6 089 582
Leverantörsskulder	52 315	127 887
Skatteskulder	20 202	15 267
Övriga kortfristiga skulder	Not 1630 442	25 272
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17319 025	333 191
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	4 026 087	6 591 199
Summa Skulder	6 300 087	6 591 199
Summa Eget kapital och skulder	5 280 004	5 253 031

Kassaflödesanalys

2025-01-01

2024-01-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	466 564	66 202
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	222 322	466 609
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	222 322	466 609
Erhållen ränta	24 497	52 848
Erlagd ränta	-183 301	-327 835
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	530 082	257 823
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	10 825	-24 051
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-72 523	51 942
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-61 697	27 891
Kassaflöde från den löpande verksamheten	468 384	285 714
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-211 480	-217 480
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-211 480	-217 480
Årets kassaflöde	256 904	68 234
Likvida medel vid årets början	2 305 925	2 237 691
Likvida medel vid årets slut	2 562 829	2 305 925

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

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

Då det är första gången detta samlade regelverk tillämpats innebär det byte av redovisningsprincip. Detta har dock inte väsentligt påverkat jämförbarheten med föregående år trots att föreningen valt att tillämpa 3 kap. 5§ fjärde stycket Årsredovisningslagen och inte räknat om jämförelsetalen. Brf Granen är ett mindre företag och har utnyttjat möjligheten för mindre företag att inte räkna om jämförelsetalen för 2024 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Stämman 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder	1 416 060	1 348 572
	Årsavgifter lokaler	274 164	261 108
	Hyror lokaler	176 024	173 336
	Hyror garage och parkeringsplatser	124 395	127 265
	Hyror garage och parkeringsplatser, el	11 514	17 865
	Hyror övrigt	9 360	6 840
	Övriga primära intäkter	12 725	18 623
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 024 242	1 953 609
	Hysesbortfall	-3 100	-1 570
	<i>Summa</i>	-3 100	-1 570
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 021 142	1 952 039

I årsavgiften ingår el, värme, vatten, kabel-tv samt bredband.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 275	12 630
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 275	12 630

Övriga intäkter avser för mycket uppbokade sociala avgifter på arvode föregående år.

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-240 653	-230 846
	Snö och halk-bekämpning	-2 646	-7 280
	Reparationer	-44 339	-99 984
	Planerat underhåll	0	-78 125
	El	-110 842	-94 456
	Uppvärmning	-428 085	-406 257
	Vatten	-148 746	-127 551
	Sophämtning	-26 741	-37 006
	Fastighetsförsäkring	-40 924	-39 201
	Kabel-TV och bredband	-70 129	-85 705
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-124 834	-107 660
	Övriga driftkostnader	-10 272	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 248 210	-1 314 070

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	-1 800	-5 202
	Administrationskostnader	-165	-147
	Extern revision	-20 390	-22 268
	Medlemsavgifter	-5 370	-5 370
	Föreningsverksamhet	0	-1 934
	Övriga förvaltningskostnader	-7 028	-31 614
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-34 753	-66 534

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-40 000	-39 000
	Sociala avgifter	-12 568	-12 254
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-52 568	-51 254

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter avräkningskonto HSB	171	379
Ränteintäkter placeringar	26 561	49 105
Övriga ränteintäkter och liknande poster	981	0
<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 713	49 484

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31

Räntekostnader och liknande resultatposter

Räntekostnader lån till kreditinstitut	-176 191	-290 645
Övriga räntekostnader	0	-605
<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-176 191	-291 250

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	10 674 550	10 674 550
	Ingående anskaffningsvärde mark	83 500	83 500
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	2 166 277	2 166 277
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	12 924 327	12 924 327
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-10 346 094	-9 938 510
	Årets avskrivningar	-176 817	-407 584
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-10 522 911	-10 346 094
	<i>Utgående redovisat värde</i>	2 401 416	2 578 233
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 600 000	19 400 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 892 000	1 967 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	18 600 000	21 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 385 000	3 094 000
	<i>Summa</i>	45 477 000	45 861 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	8 229 100	8 229 100
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	8 229 100	8 229 100

På grund av föreningens övergång till K3 och komponentindelning har avskrivningarna minskat jämfört med tidigare år.

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	590 282	590 282
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	590 282	590 282
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-279 472	-220 447
	Årets avskrivningar	-45 505	-59 025
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-324 977	-279 472
	<i>Utgående redovisat värde</i>	265 305	310 810

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	620 369	694 173
	Övriga fordringar	1 078	11 476
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	621 447	705 649
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	6 857	6 637
	Upplupna ränteintäkter	3 738	522
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 914	24 051
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	33 509	31 210
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Bostadsrätter	15 377	15 377
	Övriga kortfristiga placeringar	1 515 307	500 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	1 530 684	515 377
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Handelsbanken 2	400 879	0
	Handelsbanken 1	26 274	1 111 752
	<i>Summa Kassa och bank</i>	427 153	1 111 752

Not 15 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>
Stadshypotek	2,71%	2027-12-30	2 298 000	24 000
Stadshypotek	2,86%	2026-01-30	3 580 102	187 480
			5 878 102	211 480

Långfristig del	2 274 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	24 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 580 102
Kortfristig del	3 604 102
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	211 480
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	845 920
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	7 345	4 466
Övriga kortfristiga skulder	23 097	20 806
<i>Summa Övriga skulder</i>	30 442	25 272

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	164 290	173 697
Upplupna räntekostnader	17 065	24 175
Övriga upplupna kostnader	137 670	135 319
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	319 025	333 191

Årsredovisningens innehåll fastställdes av styrelsen 2026-03-19.

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.

Uppsala, datum enligt digital signering

Staffan Linder
Andreas Brimberg
Hannes Stråle

Min revisionsberättelse har lämnats enligt digital signering

Kristian Segerstedt
Inträdande revisorssuppleant, BOREV Revision AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen, org.nr 717600-3361

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

Kristian Segerstedt
Revisor

Årsredovisning 2025

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

Staffan Linder

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-24 kl. 09:32:26



Hannes Stråle

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 21:01:53



Andreas Brimberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-23 kl. 22:45:02



Kristian Segerstedt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 12:00:45



Revisionsberättelse 2025

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

Kristian Segerstedt

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 12:03:45



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.