

Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

Riksbyggen Bostadsrättsförening
Grankullen
Org nr: 778000-0985





Brf Grankullen

Tid

Tisdagen den 19 maj 2026 kl 18.00

Plats

Innergården

Dagordning

- A. Stämmans öppnande
- B. Fastställande av röstlängd
- C. Val av stämмоordförande
- D. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- E. Val av en person som har att jämte ordföranden justera protokollet
- F. Val av rösträknare
- G. Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- H. Framläggande av styrelsens årsredovisning
- I. Framläggande av revisorernas berättelse
- J. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- K. Beslut om resultatdisposition
- L. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- M. Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- N. Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning.
- O. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande.
- P. Val av styrelseledamöter och suppleanter.
- Q. Val av revisorer och revisorssuppleanter.
- R. Val av valberedning
- S. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem till föreningsstämman i stadgeenlig ordning inkomna ärenden.
- T. Stämmans avslutande

Medlemsvinst

Riksbyggen BRF Grankullen, är medlem i Riksbyggen, som är ett kooperativt företag. Del av den överskjutande vinsten i Riksbyggen kan efter beslut av fullmäktige delas ut till kooperationens medlemmar i form av andelsutdelning.

Kooperationens medlemmar kan även efter beslut av styrelsen få återbäring på de tjänster som föreningen köper från Riksbyggen varje år.

Det här året uppgick återbäringen till 2 600 kr.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen BRF
Grankullen får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2025-01-01 till 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Föreningen har sitt säte i Västerås kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 3% till 8%.

Kommande verksamhetsår har föreningen 3 lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18).

Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 54 % till 79 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 158 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 066 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Granen 3 och Sälgen 3 i Västerås kommun. På fastigheterna finns två byggnader med 72 lägenheter och 1 lokal uppförda. Byggnaderna är uppförda 1958 och har efter rotrenoveringen 1990-1991 åsatts värdeår 1990. Fastigheternas adress är Gunnilbogatan 8, 10, 12 A-B samt 14 A-E.

Fastigheterna är fullförsäkrade i Folksam.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
1 rum och kök	18
3 rum och kök	48
5 rum och kök	6

Dessutom tillkommer

Användning	Antal
Antal lokaler	1
Antal p-platser	72

Total tomtarea	10 225 m ²
Bostäder bostadsrätt	5 174 m ²
Lokalarea	45 m ²

Årets taxeringsvärde	66 141 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	53 460 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Bostadsrättsföreningen är medlem i Intresseförening för Riksbyggens bostadsrättsföreningar i Västerås. Bostadsrättsföreningen äger via garantikapitalbevis andelar i Riksbyggen ekonomisk förening. Genom Intresseföreningen kan bostadsrättsföreningen utöva inflytande på Riksbyggens verksamhet samt ta del av eventuell utdelning från Riksbyggens resultat. Utöver utdelning på andelar kan föreningen även få återbäring på köpta tjänster från Riksbyggen. Storleken på återbäringen beslutas av Riksbyggens styrelse.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Fastighetsskötsel och lokalvård	Riksbyggen
Hissar	Kone
Kabel-TV, bredband och telefoni	Tele2

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 141 tkr och planerat underhåll för 350 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsfritt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m². Beloppet per m² (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 2 213 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 428 kr/m².

För de närmaste 30 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 71 717 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 1 838 tkr (355 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 2 213 tkr.

Den årliga reserveringen till underhållsfonden bör i normalfallet ligga på ungefär samma nivå som den genomsnittliga underhållskostnaden.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder; byte altandörr	45 625
Installationer; uppgradering hissar, installation magnetfilter, justering dagvattenbrunn	245 815
Huskropp utvändigt; fogning mellan puts o tegel	58 125

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anna-Lena Henriksson	Ordförande	2026
Maria Rosenlöf	Sekreterare	2027
Mikael Johansson	Ledamot	2026
Jarmo Bertilsson	Ledamot Riksbyggen	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Ove Knutsson	Suppleant	2026
Tobias Möller	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
BoRevision AB	Revisionsbolag	2026
Bo Smeder	Förtroendevald revisor	2026

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Birgit Pettersson	2026
Curt Larzon	2026
David Sydvar	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 102 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 101 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 5 %. Föreningens p-platser höjdes med 50 kr/mån från 2025-01-01.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 900 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

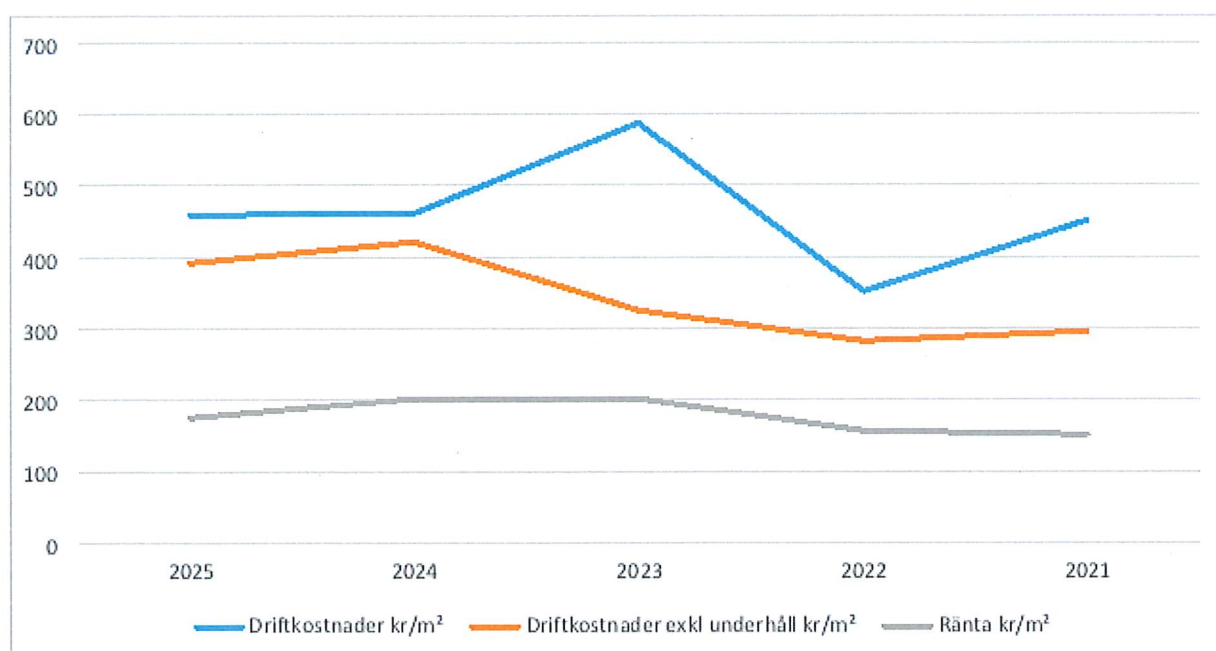
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	5 269	4 758	4 527	4 450	4 441
Rörelsens intäkter	5 269	4 780	4 571	4 466	4 443
Resultat efter finansiella poster*	-91	-624	-1 362	-4	-480
Årets resultat	-91	-624	-1 362	-4	-480
Resultat exkl avskrivningar	1 066	521	-253	1 106	595
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-1 147	-1 359	-2 133	-589	-1 111
Balansomslutning	35 107	35 453	37 540	39 174	40 047
Årets kassaflöde	970	-1 477	-797	206	-692
Soliditet %*	-2	-2	0	3	3
Likviditet %	79	54	106	177	157
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	96	96	95	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	977	886	843	834	834
Driftkostnader kr/kvm	457	460	586	352	451
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	390	420	324	282	293
Energikostnad kr/kvm*	207	187	147	141	145
Underhållsfond kr/kvm	1 698	1 341	1 022	923	669
Reservering till underhållsfond kr/kvm	424	360	360	325	327
Sparande kr/kvm*	271	141	213	282	272
Ränta kr/kvm	174	200	199	156	151
Skuldsättning kr/kvm*	6 652	6 803	6 960	7 117	7 274
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 709	6 862	7 021	7 179	7 338
Räntekänslighet %*	6,9	7,7	8,3	8,6	8,8

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid förlust:

Årets förlust beror till stor del på ökade underhållskostnader och högre taxebunda kostnader. Föreningen kommer i närtid behöva göra åtgärder för sitt miljöavfall (lagkrav). För att finansiera det så kommer nya lån att behöva upptas vilket medför högre räntekostnader som kan komma att påverka månadsavgifterna.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	136 484	7 000 248	-7 282 004	-624 349
Disposition enl. årsstämmobeslut			-624 349	624 349
Reservering underhållsfond		2 213 000	-2 213 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-349 565	349 565	
Årets resultat				-91 332
Vid årets slut	136 484	8 863 683	-9 769 788	-91 332

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-7 906 353
Årets resultat	-91 332
Årets fondreservering enligt stadgarna	-2 213 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	349 565
Summa	-9 861 120

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 9 861 120**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 268 835	4 757 986
Övriga rörelseintäkter	Not 3	420	22 170
Summa rörelseintäkter		5 269 255	4 780 156
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 384 961	-2 402 711
Övriga externa kostnader	Not 5	-782 390	-697 700
Personalkostnader	Not 6	-129 618	-125 764
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 157 709	-1 145 730
Summa rörelsekostnader		-4 454 678	-4 371 905
Rörelseresultat		814 577	408 251
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	356	11 710
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-906 265	-1 044 310
Summa finansiella poster		-905 909	-1 032 600
Resultat efter finansiella poster		-91 332	-624 349
Årets resultat		-91 332	-624 349



Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	33 361 481	34 519 191
Summa materiella anläggningstillgångar		33 361 481	34 519 191
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	Not 11	108 000	108 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		108 000	108 000
Summa anläggningstillgångar		33 469 481	34 627 191
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	102	0
Övriga fordringar	Not 13	82 389	249 362
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	307 389	300 226
Summa kortfristiga fordringar		389 880	549 588
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	1 247 359	277 440
Summa kassa och bank		1 247 359	277 440
Summa omsättningstillgångar		1 637 239	827 028
Summa tillgångar		35 106 721	35 454 219



Balansräkning

Belopp i kr	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
Bundet eget kapital		
Medlemsinsatser	136 484	136 484
Fond för yttre underhåll	8 863 683	7 000 248
Summa bundet eget kapital	9 000 167	7 136 732
Fritt eget kapital		
Balanserat resultat	-9 769 788	-7 282 004
Årets resultat	-91 332	-624 349
Summa fritt eget kapital	-9 861 120	-7 906 353
Summa eget kapital	-860 953	-769 621
SKULDER		
Långfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	16 427 050
Summa långfristiga skulder	16 427 050	11 547 250
Kortfristiga skulder		
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	18 287 700
Leverantörsskulder	Not 17	376 767
Skatteskulder	Not 18	11 959
Övriga skulder	Not 19	5 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	858 401
Summa kortfristiga skulder	19 540 624	24 676 590
Summa eget kapital och skulder	35 106 721	35 454 219



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	814 577	408 251
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 157 709	1 145 730
	1 972 286	1 553 981
Erhållen ränta	356	30 630
Erlagd ränta	-850 634	-1 047 003
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 122 008	537 608
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	158 399	-145 971
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	479 712	-639 848
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 760 119	-248 210
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	-589 775
Investeringar i pågående byggnation		181 245
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-408 530
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-790 200	-820 200
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-790 200	-820 200
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	969 919	-1 476 940
Likvida medel vid årets början	277 440	1 754 380
Likvida medel vid årets slut	1 247 359	277 440
Kassa och Bank BR	1 247 359	277 440



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	Fullt avskriven
Standardförbättringar	Linjär	15
Inventarier	Linjär	Fullt avskriven
IMD El (individuell mätning)	Linjär	15
Värmeoptimering	Linjär	10

Standardförbättringar som avser rotrenovering under åren 1990 - 1991 skrevs tidigare av med 1,5 % på anskaffningskostnaden om 43 053 570 kr fram till 2008-12-31. Från och med 2009 skrivs renoveringen av enligt en 35-årig linjär plan baserad på bokfört värde 2008-12-31 (37 518 858 kr).

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 654 092	4 432 308
Årsavgifter, lokaler	59 940	57 084
Hyror, bostäder	6 300	6 000
Hyror, p-platser	173 176	135 323
Hyses- och avgiftsbortfall, p-platser	-9 581	-7 090
Elavgifter	341 001	96 456
Övriga avgifter	1 750	1 480
Övriga ersättningar	42 158	36 430
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	-5
Summa nettoomsättning	5 268 835	4 757 986

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	420	780
Försäkringsersättningar	0	21 390
Summa övriga rörelseintäkter	420	22 170

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	-349 565	-212 011
Reparationer	-140 845	-518 494
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-127 538	-119 960
Försäkringspremier	-98 069	-87 563
Kabel- och digital-TV	-140 976	-135 672
Återbäring från Riksbyggen	2 600	700
Systematiskt brandskyddsarbete	-5 200	-11 933
Serviceavtal	-26 143	-18 610
Obligatoriska besiktningar	-188 904	-93 351
Snö- och halkbekämpning	-73 886	-108 138
Förbrukningsinventarier	-13 369	-20 916
Vatten	-183 842	-167 049
Fastighetsel	-333 089	-267 850
Uppvärmning	-565 263	-540 867
Sophantering och återvinning	-97 849	-94 455
Förvaltningsarvode drift	-43 022	-6 543
Summa driftskostnader	-2 384 961	-2 402 711



Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	-631 825	-574 535
IT-kostnader	-10 868	-17 735
Arvode, yrkesrevisorer	-20 625	-17 250
Övriga förvaltningskostnader	-60 860	-34 624
Kreditupplysningar	-2 775	-170
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 375	-13 925
Kontorsmateriel	-4 301	-6 612
Telefon och porto	-14 610	-9 035
Medlems- och föreningsavgifter	-5 760	-5 760
Bankkostnader	-5 392	-5 891
Övriga externa kostnader	0	-12 164
Summa övriga externa kostnader	-782 390	-697 700

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	-9 520	-16 800
Styrelsearvoden	-84 400	-76 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-16 250	-16 125
Övriga kostnadsersättningar	0	-75
Sociala kostnader	-19 448	-16 564
Summa personalkostnader	-129 618	-125 764

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivningar tillkommande utgifter	-1 071 873	-1 071 873
Avskrivning Installationer	-85 836	-73 857
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 157 709	-1 145 730

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	9 471
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	3
Övriga ränteintäkter	356	2 236
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	356	11 710

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-906 265	-1 044 310
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-906 265	-1 044 310

Not 10 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	1 834 521	1 834 521
Mark	13 145 900	13 145 900
Tillkommande utgifter	43 053 570	43 053 570
Installationer	1 158 548	568 773
	59 192 539	58 602 764
Årets anskaffningar		
Installationer	0	589 775
	0	589 775
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 192 539	59 192 539

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 834 521	-1 834 521
Tillkommande utgifter	-22 685 970	-21 614 097
Installationer	-152 857	-79 000
	-24 673 348	-23 527 618

Årets avskrivningar

Årets avskrivning installationer	-85 836	-73 857
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-1 071 873	-1 071 873
	-1 157 709	-1 145 730

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-25 831 057	-24 673 348
--	--------------------	--------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Mark	13 145 900	13 145 900
Installationer	919 854	1 005 691
Tillkommande utgifter	19 295 727	20 367 600

Taxeringsvärden

Bostäder	65 800 000	53 200 000
Lokaler	341 000	260 000

Totalt taxeringsvärde

	66 141 000	53 460 000
<i>varav byggnader</i>	<i>52 266 000</i>	<i>41 260 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>13 875 000</i>	<i>12 200 000</i>

Not 11 Andra långfristiga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Andra långfristiga fordringar	108 000	108 000
Summa andra långfristiga fordringar	108 000	108 000

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	102	0
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	102	0

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	4 315	111 238
Momsfordringar	0	82 969
Andra kortfristiga fordringar	78 074	55 155
Summa övriga fordringar	82 389	249 362

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	104 487	98 069
Förutbetalt förvaltningsarvode	157 953	156 495
Förutbetald kabel-tv-avgift	37 708	33 886
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 623
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7 241	8 153
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	307 389	300 226

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Transaktionskonto	1 247 359	277 440
Summa kassa och bank	1 247 359	277 440

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	34 714 750	35 504 950
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-820 200	-820 200
Nästa års omförhandling av långfristiga skulder till kreditinstitut	-17 467 500	-23 137 500
Långfristig skuld vid årets slut	16 427 050	11 547 250

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	2,45%	2025-03-27	9 500 000,00	-9 500 000,00	0,00	0,00
SWEDBANK	2,51%	2025-10-24	1 607 500,00	-1 517 500,00	90 000,00	0,00
SWEDBANK	1,26%	2025-11-25	12 230 000,00	-12 150 000,00	80 000,00	0,00
SWEDBANK	2,42%	2026-03-25	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
SWEDBANK	2,53%	2026-01-28	0,00	1 517 500,00	0,00	1 517 500,00
SWEDBANK	2,99%	2027-03-25	0,00	9 500 000,00	0,00	9 500 000,00
SWEDBANK	1,26%	2027-10-25	2 480 500,00	0,00	82 000,00	2 398 500,00
SWEDBANK	2,45%	2028-06-21	1 400 000,00	0,00	400 000,00	1 000 000,00
SWEDBANK	2,51%	2028-09-25	2 087 500,00	0,00	70 000,00	2 017 500,00
SWEDBANK	2,51%	2028-09-25	2 199 450,00	0,00	68 200,00	2 131 250,00
SWEDBANK	2,53%	2026-02-28	0,00	12 150 000,00	0,00	12 150 000,00
Summa			35 504 950,00	0,00	790 200,00	34 714 750,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbank lån om 17 467 500 kr som en kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	195 463	127 510
Ej reskontraförda leverantörsskulder	181 304	5 488
Summa leverantörsskulder	376 767	132 998

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	11 959	12 441
Summa skatteskulder	11 959	12 441

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	5 239	5 239
Skuld för moms	558	0
Skuld sociala avgifter och skatter	0	2 308
Clearing	0	100
Summa övriga skulder	5 797	7 647

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna sociala avgifter	21 400	19 050
Upplupna räntekostnader	137 559	81 928
Upplupna driftskostnader	0	36 525
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	4 268	0
Upplupna elkostnader	40 678	39 863
Upplupna vattenavgifter	16 158	13 815
Upplupna värmekostnader	59 561	60 220
Upplupna revisionsarvoden	19 000	17 000
Upplupna styrelsearvoden	85 600	76 200
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 779	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	472 398	221 203
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	858 401	565 804

Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	46 132 400	46 132 400

Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har styrelsen tagit beslut om att en ny miljöbod ska byggas då reglerna för sophantering kommer att ändras. Kostnaden för uppförande av miljöbod är 1 670 tkr. Styrelsen har även antagit en offert för byte av termostater och radiatorventiler till en kostnad av 550 tkr. Detta kommer att finansieras med upptagande av ett nytt lån å 2 miljoner kronor.



Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 7 april 2026

Årsredovisningen undertecknas den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Anna-Lena Henriksson,

Maria Rosenlöf,

Mikael Johansson,

Jarmo Bertilsson,

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Theodor Lönnman
BoRevision AB

Bo Smeder
Förtroendevald revisor



Verifikat

Dokument-ID 09222115557574666994

Dokument

Årsredovisning 251231 219606

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2026-04-07 11:08:55 CEST (+0200) av Monica Lindgren (ML)

Färdigställt 2026-04-13 19:35:02 CEST (+0200)

Initierare

Monica Lindgren (ML)

Riksbyggen

monica.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

<div>Anna-Lena Henriksson (AH)</div> <div>anna-lena@ngcc.se</div> <div>Signerade 2026-04-07 15:03:28 CEST (+0200)</div>	<div>Mikael Johansson (MJ)</div> <div>mikaeljohansson87@hotmail.com</div> <div>Signerade 2026-04-09 09:44:02 CEST (+0200)</div>
<div>Maria Rosenlöf (MR)</div> <div>maria.rosenlof@fvb.se</div> <div>Signerade 2026-04-08 10:47:59 CEST (+0200)</div>	<div>Jarmo Bertilsson (JB)</div> <div>jarmo.bertilsson@riksbyggen.se</div> <div>Signerade 2026-04-07 14:55:38 CEST (+0200)</div>
<div>Bo Smeder (BS)</div> <div>bo@creando.se</div> <div>Signerade 2026-04-09 11:06:24 CEST (+0200)</div>	<div>Theodor Lönnman (TL)</div> <div>theodor.lonnman@borevision.se</div> <div>Signerade 2026-04-13 19:35:02 CEST (+0200)</div>

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggen Brf Grankullen, org.nr. 778000-0985

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggen Brf Grankullen för räkenskapsåret 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 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 god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och 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, 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 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, 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksborgen Brf Grankullen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn från BoRevision har i övrigt fullgjort sitt 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 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 revisorn från BoRevisions 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.

Örebro

Digitalt signerad av

Theodor Lönnman
BoRevision i Sverige AB

Bo Smeder
Förtroendevald revisor

Verifikat

Dokument-ID 09222115557574953448

Dokument

Brf Grankullen RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-04-09 15:20:24 CEST (+0200) av Monica

Lindgren (ML)

Färdigställt 2026-04-13 19:34:55 CEST (+0200)

Initierare

Monica Lindgren (ML)

Riksbyggen

monica.lindgren@riksbyggen.se

Signerare

Bo Smeder (BS)

bo@creando.se

Signerade 2026-04-13 09:48:15 CEST (+0200)

Theodor Lönnman (TL)

theodor.lonnman@borevision.se

Signerade 2026-04-13 19:34:55 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning

med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Grankullen

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Grankullen i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

