



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Granvik

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 18</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

## Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

## Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

## Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

## Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen GRANVIK. Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare. Styrelsen har sitt säte i Vellinge kommun.

Föreningen har sitt säte i Skåne.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1973-02-02. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1973-05-04 och nuvarande stadgar registrerades 2023-09-19 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Höllviken 22:233	1974	Vellinge

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Arthur J Gallagher Proinova AB

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

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1974.

Föreningen har 48 bostadsrätter om totalt 3 153 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 153 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Per-Ola Stjernqvist	Ordförande
Tobias Holmberg	Vice ordförande
Christel Müller	Styrelseledamot
Ulla Birgit Lundskog	Styrelseledamot
Julia Elmskog	Suppleant
Hans Persson	Suppleant

### Valberedning

Steffi Nehls

Gunilla Persson

## Firmateckning

Två i förening av ordinarie styrelseledamöter

## Revisorer

Lennart Larsson	Revisor
Jörgen Hagmann	Revisorssuppleant
Rickard Gaspar Friberg	Revisorssuppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-07.

Extra föreningsstämma hölls 2025-11-25. Förändring av trivselregler.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

## Utförda historiska underhåll

- 2024**
- Byte av syll i C-huset
  - Byte av stamventiler i samtliga hus för både värme och tappvatten
  - Byte av ej fungerande radiatorventiler
  - Ombyggnad i värmecentral för energieffektivisering
  - Genomförd statuskontroll av tak
  - Genomförd statuskontroll av fasad
  - Genomförd statuskontroll av betong (loftgångar, balkonger och trappor)
  - Genomförd statuskontroll av avlopp-, dagvatten- och dräneringssystem inklusive spolning av samtliga

## Planerade underhåll

- 2025**
- Byte dräneringsledning i mark
  - Byte dräneringsbrunn

## Avtal med leverantörer

Dräneringsarbete Spoltec

## Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Kronodal-Granviks samfällighetsförening, med en andel på 5.73%.

Samfälligheten förvaltar vägar och mark i området.

## Övrig verksamhetsinformation

Vi har påbörjat en fördjupad genomgång av värmecentralens kapacitet och flöden med anledning av de driftsstopp som uppstod under julhelgerna. Detta kommer att leda till ett större och bättre nyttjande av värmepumparna och därmed sänkt värmekostnad.

Lägenheterna kommer att få en jämnare temperatur oberoende av yttertemperaturen.

Färdigt under 2026.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Hyreshöjning fr o m juni månad.

Dräneringsarbetet fortsätter och blir färdigt till sommaren

Uteplatserna ändrade enligt stämmobeslut

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10% och 2025-08-01 med 12%.

### Förändringar i avtal

Avslutat avtal med Arildssons Rör

### Övriga uppgifter

På initiativ av medlemmarna hölls en extra föreningsstämma i november där

föreningsstämman med god marginal beslöt att ändra trivselreglerna.

Omedelbart efter föreningsstämman avgick hela styrelsen utom Tobias Holmberg.

Revisorn fick kalla till en ny extra föreningsstämma i december för att välja styrelse.

Den extra föreningsstämman valde styrelse så att Brf Granvik kunde fortsätta sin verksamhet.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 50 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 49 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 436 823	2 126 589	2 244 859	2 044 688
Resultat efter fin. poster	447 000	-264 884	392 105	-143 096
Soliditet (%)	7	4	9	2
Yttre fond	142 000	159 600	-	-
Taxeringsvärde	59 600 000	53 200 000	53 200 000	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	726	316	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	93,9	45,6	-	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 358	1 513	1 518	1 523
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 358	1 513	1 518	1 523
Sparande / kvm totalyta, kr	185	7	189	21
Elkostnad / kvm totalyta, kr	117	97	90	41
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	62	95	76	306
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	111	89	71	86
Energikostnad / kvm totalyta, kr	290	281	236	433
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	2,58	2,54	-
Räntekänslighet (%)	3,25	4,79	-	-

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	267 106	-	-	267 106
Fond, yttre underhåll	159 600	-159 600	142 000	142 000
Balanserat resultat	65 678	-105 284	-142 000	-181 606
Årets resultat	-264 884	264 884	446 999	446 999
<b>Eget kapital</b>	<b>227 501</b>	<b>0</b>	<b>446 999</b>	<b>674 499</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 606
Årets resultat	446 999
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-142 000
<b>Totalt</b>	<b>265 393</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	163 500
<b>Balanseras i ny räkning</b>	<b>428 893</b>

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

## Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 436 823	2 126 589
Övriga rörelseintäkter	3	1 980	54 348
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>2 438 803</b>	<b>2 180 937</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 406 612	-1 819 097
Övriga externa kostnader	9	-110 891	-189 315
Personalkostnader	10	-183 710	-212 189
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-135 676	-123 508
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 836 889</b>	<b>-2 344 109</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>601 915</b>	<b>-163 172</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		10 727	21 392
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-165 641	-123 104
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-154 915</b>	<b>-101 712</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>447 000</b>	<b>-264 884</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>447 000</b>	<b>-264 884</b>

## Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	3 875 669	3 866 093
Markanläggningar	13	0	0
Maskiner och inventarier	14	17 657	27 128
Pågående projekt	15	3 613 111	135 781
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 506 437</b>	<b>4 029 002</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>7 506 437</b>	<b>4 029 002</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		0	7 626
Övriga fordringar	16	2 050 874	1 557 607
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	41 850	38 287
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>2 092 724</b>	<b>1 603 520</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 092 724</b>	<b>1 603 520</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>9 599 161</b>	<b>5 632 522</b>

## Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		267 106	267 106
Fond för yttre underhåll		142 000	159 600
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>409 106</b>	<b>426 706</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-181 606	65 678
Årets resultat		447 000	-264 884
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>265 394</b>	<b>-199 206</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>674 500</b>	<b>227 501</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	-66 668	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>-66 668</b>	<b>0</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 501 058	4 771 890
Leverantörsskulder		1 183 575	311 623
Skatteskulder		5 851	7 475
Övriga kortfristiga skulder		1 807	6 715
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	19	299 038	307 319
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 991 329</b>	<b>5 405 022</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>9 599 161</b>	<b>5 632 522</b>

## Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>601 915</b>	<b>-163 172</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	135 676	123 508
Erhållen ränta	10 727	21 392
Erlagd ränta	-156 877	-123 305
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>591 440</b>	<b>-141 577</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	24 679	-37 551
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	848 375	239 225
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 464 494</b>	<b>60 097</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-3 613 111	-595 911
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-3 613 111</b>	<b>-595 911</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	2 700 045	0
Amortering av lån	-37 545	-15 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>2 662 500</b>	<b>-15 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>513 883</b>	<b>-550 814</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 526 246</b>	<b>2 077 060</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 040 129</b>	<b>1 526 246</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

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

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

#### Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,28 - 1,62 %
Yttertak	3,24 %
Fasader	1,28 %
Dörrar & portar	1,73 %
Stamledningar VA	2,96 %
Stamledningar Värme	2,34 %
Ventilation	2,09 %
El	2,64 %
Byggnad	3,33 %
Styr & övervakning	6,67 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

#### Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

## Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	2 290 438	2 002 575
Hysesintäkter garage	44 190	39 915
Hysesintäkter p-plats	15 915	19 200
Påminnelseavgift	420	360
Pantsättningsavgift	3 528	3 876
Överlåtelseavgift	5 843	8 595
Administrativ avgift	3 479	441
Andrahandsuthyrning	73 010	51 606
Öres- och kronutjämning	0	21
<b>Summa</b>	<b>2 436 823</b>	<b>2 126 589</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	0	798
Försäkringsersättning	0	53 550
Återbäring försäkringsbolag	1 980	0
<b>Summa</b>	<b>1 980</b>	<b>54 348</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel enl avtal	28 923	32 759
Städning utöver avtal	7 940	0
Sotning	0	2 316
Besiktningar	29 413	91 875
Hissbesiktning	5 800	0
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	9 969	20 625
Gårdkostnader	4 683	2 078
Gemensamma utrymmen	17 468	341
Snöröjning/sandning	1 070	0
Serviceavtal	3 800	2 850
Fordon	1 749	2 083
Förbrukningsmaterial	937	2 333
<b>Summa</b>	<b>111 752</b>	<b>157 259</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	87 803
Installationer	0	1 563
Tvättstuga	5 381	20 240
Dörrar och lås/porttele	0	13 222
VVS	29 118	183 505
Värmeanläggning/undercentral	11 629	11 563
Mark/gård/utemiljö	0	654
Skador/klotter/skadegörelse	34 942	0
<b>Summa</b>	<b>81 070</b>	<b>318 550</b>

### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
VVS	0	163 500
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>163 500</b>

### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	367 829	306 657
Gas	195 431	298 338
Vatten	350 990	280 974
Sophämtning/renhållning	83 850	88 593
<b>Summa</b>	<b>998 100</b>	<b>974 562</b>

### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	87 342	81 781
Fordonsförsäkring	329	0
Markhyra/vägavgift/avgälder	62	36 049
Bredband	9 156	9 156
Samfällighetsavgifter	36 049	0
Fastighetsskatt	82 752	78 240
<b>Summa</b>	<b>215 690</b>	<b>205 226</b>

### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	0	2 096
Revisionsarvoden extern revisor	2 000	2 000
Fritids och trivselkostnader	1 974	15 797
Föreningskostnader	3 291	3 491
Förvaltningsarvode enl avtal	68 772	76 430
Överlåtelsekostnad	6 174	8 024
Pantsättningskostnad	6 174	1 720
Administration	16 556	18 669
Konsultkostnader	0	61 088
Bostadsrätterna Sverige	5 950	0
<b>Summa</b>	<b>110 891</b>	<b>189 315</b>

### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	123 600	133 096
Lön - fastighetsskötare	9 646	12 350
Lön - övrigt	7 995	19 760
Arbetsgivaravgifter	42 469	46 983
<b>Summa</b>	<b>183 710</b>	<b>212 189</b>

### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	165 616	123 096
Dröjsmålsränta	25	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	8
<b>Summa</b>	<b>165 641</b>	<b>123 104</b>

<b>NOT 12, BYGGNAD OCH MARK</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	6 630 433	3 721 395
Årets inköp	135 781	2 909 038
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>6 766 214</b>	<b>6 630 433</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-2 764 340	-2 652 592
Årets avskrivning	-126 205	-111 748
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-2 890 545</b>	<b>-2 764 340</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>3 875 669</b>	<b>3 866 093</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	40 000 000	32 000 000
Taxeringsvärde mark	19 600 000	21 200 000
<b>Summa</b>	<b>59 600 000</b>	<b>53 200 000</b>

<b>NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>
<b>Ackumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	640 600	640 600
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>640 600</b>	<b>640 600</b>
<b>Ackumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-640 600	-640 600
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-640 600</b>	<b>-640 600</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	668 655	668 655
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>668 655</b>	<b>668 655</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-641 527	-629 767
Årets avskrivning	-9 471	-11 760
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-650 998</b>	<b>-641 527</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>17 657</b>	<b>27 128</b>

<b>NOT 15, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Ingående balans	135 781	0
Årets investeringar	3 644 361	323 973
Omfört till Byggnad	-167 031	-188 192
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>3 613 111</b>	<b>135 781</b>

<b>NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Skattekonto	10 745	6 849
Övriga kortfristiga fordringar	0	24 512
Transaktionskonto	351 562	224 329
Borgo räntekonto	1 688 567	1 301 917
<b>Summa</b>	<b>2 050 874</b>	<b>1 557 607</b>

<b>NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Förutbetalda kostnader	5 851	7 912
Förutbet försäkr premier	29 625	28 086
Förutbet bredband	2 289	2 289
Förutbet förvaltning	4 085	0
<b>Summa</b>	<b>41 850</b>	<b>38 287</b>

<b>NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>	<b>Räntesats 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2025-12-31</b>	<b>Skuld 2024-12-31</b>
Swedbank	2026-03-28	2,74 %	1 451 250	1 466 250
Swedbank	2026-04-28	3,08 %	1 350 000	1 350 000
Swedbank	2026-02-28	3,24 %	1 955 640	1 955 640
Swedbank	2026-09-28	2,72 %	2 677 500	
<b>Summa</b>			<b>7 434 390</b>	<b>4 771 890</b>
Varav kortfristig del			7 501 058	4 771 890

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 909 390 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

<b>NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Upplupna kostnader	26 033	61 171
Uppl kostn el	43 840	45 592
Uppl kostn räntor	14 126	5 362
Uppl kostn löner	0	2 145
Uppl kostnad arvoden	0	300
Förutbet hyror/avgifter	215 039	192 749
<b>Summa</b>	<b>299 038</b>	<b>307 319</b>

<b>NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
Fastighetsinteckning	7 375 000	4 925 000

## **NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET**

Projektet kring Spoltec beräknas kosta ca 8 MSEK

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-15.

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

Skåne

---

Christel Müller  
Styrelseledamot

---

Per-Ola Stjernqvist  
Ordförande

---

Tobias Holmberg  
Vice ordförande

---

Ulla Birgit Lundskog  
Styrelseledamot

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

---

Jörgen Hagmann  
Revisorssuppleant

---

Lennart Larsson  
Revisor

---

Rickard Gaspar Friberg  
Revisorssuppleant



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 11:44

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 09:56

**DOCUMENT ID:**

BJfoeLPa-g

**ENVELOPE ID:**

SyxGoe8vTbl-BJfoeLPa-g

**DOCUMENT NAME:**

Brf Granvik, 746001-1005 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

**SHA-512:**

a38c3ac5361fe254e16e46d3e36bf5b02b370c60c65121f4ef374fe4c2efd754b2d068ba96ab4137be488aa8975bdccc93fb3c1382297def6c286eb7236c18c3

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant










eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Christel Müller christel.mllr@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:05 23.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.104.72
2. Ulla Birgit Lundskog ullalundskog@yahoo.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:34 23.04.2026 10:34	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.96
3. PER-OLA STJERNQVIST peo@nisaca.se	 Signed Authenticated	23.04.2026 10:40 23.04.2026 10:39	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.45.53
4. TOBIAS HOLMBERG tobbe.h.holmberg@gmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:20 23.04.2026 10:53	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.88.183
5. Lennart Larsson lennart@husbilsresor.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:39 23.04.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.131.146
6. JÖRGEN HAGMANN jorgen.hagmann@nordea.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:43 23.04.2026 11:42	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.32
7. Rickard Gaspar Friberg rickard.friberg@lutze-grou p.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 11:44 23.04.2026 11:38	eID Low	Swedish BankID IP: 188.66.51.135

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# Revisionsberättelse

## Till BRF Granviks årsstämma 2025

Jag har granskat bokföringen samt styrelsens förvaltning i BRF Granvik för räkenskapsåret 2025-01-01 – 2025-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga fel. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen. Jag har granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med föreningens stadgar. Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mitt uttalande nedan:

Jag tillstyrker att årsmötet fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

.....  
Lennart Larsson

Av BRF Granvik vald revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

23.04.2026 11:48

**SENT BY OWNER:**

SBC Digital signering · 23.04.2026 09:56

**DOCUMENT ID:**

ryZMoelVTbg

**ENVELOPE ID:**

SJMseUwpbl-ryZMoelVTbg

**DOCUMENT NAME:**

Revisionsbera?ttelse 2025.pdf

1 page

**SHA-512:**

c9d25aaaf5143556ff68c2e284b9ae9838a8b3293afdd2f  
1e9f903963fbfe955e2d703f51d670d6b1c7dd27801d7ed  
740ef067ab0c98d7abf7e408235a012f05

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Lennart Larsson lennart@husbilsresor.com	Signed Authenticated	23.04.2026 11:38 23.04.2026 11:37	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.131.146
2. JÖRGEN HAGMANN jorgen.hagmann@nordea.com	Signed Authenticated	23.04.2026 11:43 23.04.2026 11:43	eID Low	Swedish BankID IP: 158.233.247.32
3. Rickard Gaspar Friberg rickard.friberg@lutze-grou p.com	Signed Authenticated	23.04.2026 11:48 23.04.2026 11:48	eID Low	Swedish BankID IP: 188.66.51.135

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

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAES  
sealed

## Attachments

No attachments related to this document

## Custom events

---

No custom events related to this document

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

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed