

ÅRSREDOVISNING

1/9 2024 – 31/8 2025

HSB BRF
GRANEN
I MALMÖ

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Granen i Malmö med säte i Malmö org.nr. 746000-5858 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta 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 1943. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-11-20.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnad på fastighet som upplåts med tomträtt i Malmö kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Ärligheten 4	Malmö Kommun	10 år	2029-01-01	1944
Totalt 1 objekt				

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
1	lokaler (hyresrätt)	52
7	förråd	0
30	p-platser	0
72	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 366
Totalt 110 objekt		**3 418**

Föreningens lägenheter fördelas på: 8 st 1 rok, 40 st 2 rok och 24 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Svala Magnea Knudsen Ásdísardóttir	Ordförande	2023-03-17	
Gunilla Håkansson	Ledamot	2023-03-17	
Jenny Hydén	Ledamot	2022-01-19	
Elin Astrid Maria Sönnerdahl	Ledamot	2021-02-16	2025-03-03
Samer El-Haj	Ledamot	2025-03-03	
Olof Lancing	Ledamot	2023-03-17	2025-03-03
Stefán Erlingur Jónsson	Ledamot	2025-03-03	
Jennifer Quick	Ledamot	2024-06-19	
Lena Birgersdotter	Suppleant	2024-06-19	2025-03-03
Hanne Blaesild	supplant	2025-03-03	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Gunilla Håkansson, ordinarie ledamot och Hanne Baesild, suppleant.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Jenny Hydén, Svala Ásdísardóttir, Stefán Jónsson och Jennifer Quick.

Revisorer har varit: Emelie Schill, Minna Madsen suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision AB.

Valberedning har varit: Bahareh Azari (sammankalande), Gunilla Håkansson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-02-24. På stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +7%.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

2013 Yttre inhägnad och port till markparkeringen färdigställdes.

2013-2014 Första fasen av relining (renovering av avloppsrör): stammarna och avloppssticken som leder från lägenheterna

2015 Färdigställande av relining: de två stora VA-rören som går under huset (s.k. bottenplattan) och som leder allt avloppsvatten ut till det kommunala VA-nätet.

2017 Brandskyddsutrustning och skyltning installerad i hela huset i enlighet med systematiskt brandskyddsarbete.

2017-2018 Fasadrenovering i två etapper med omfogning av fastigheten samtliga fasader. Utbyggnad av styrelserum.

2019 Renovering av tvättstugorna.

2020 Ingått ett serviceavtal med Electrolux angående maskiner i tvättstugorna.

2021 Ingått ett avtal gällande fastighetsskötsel samt lokalvård med Robin Städ & Fastighetsservice.

2022 Elarbete för att byta ut det gamla ljussystemet i källaren, trappuppgångar samt vinden till automatiska sensorer.

2023 Utemöbler - bord och bänkar har fräschats till.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:
Statusbesiktning av värmeledningar och undercentral.
Besiktning av utomhusbelysning
Bytt fastighetsskötare och markskötare till vår förvaltare HSB Malmö
Brandskydd i föreningens gemensamma utrymme har förbättrats och säkrats upp.
Ny rabatt har anlagts och reparation av gångstig har utförts.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: under 2025, Styrelsen har tagit beslut om att införa IMD el. Tre olika anbud har tagits och beslut har tagits. Markkomplettering och renovering av utemiljö, där väggar till paviljonger ska bytas ut, och fler cykelställ ska anläggas.

Planerade åtgärder ska finansieras med egna medel samt eventuella lån.

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

Helrenovering av värmesystem
Byte av fönster
Helrenovering av utebelysning
Förnya porttelefonssystem

Medlemsinformation

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 84.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 86.

Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021
Sparande, kr/kvm	216	146	136	220	279
Skuldsättning, kr/kvm	2 006	2 027	2 062	2 098	2 133
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 037	2 042	2 078	2 114	2 149
Räntekänslighet, %	2	2	2	2	2
Energikostnad, kr/kvm	315	319	297	260	241
Årsavgifter, kr/kvm	1 047	961	898	869	863
Årsavgifter/totala intäkter, %	96	92	95	95	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 079	1 034	937	909	923
Nettoomsättning, tkr	3 688	3 392	3 177	3 075	3 057
Resultat efter finansiella poster, tkr	212	-30	-194	141	344
Soliditet, %	43	42	42	42	42

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Dokument-ID 09222115557563988425 Signerat SMKÁ, SEJ, JH, GH, JQ, SE, ES, VG

Förändringar i eget kapital

Bundet eget kapital	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Inbetalade insatser, kr	74 855	0	0	74 855
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	418 938	0	0	418 938
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 339 828	0	53 626	3 393 452
S:a bundet eget kapital, kr	**3 833 621**	**0**	**53 626**	**3 887 245**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 697 068	-30 434	-53 626	1 613 009
Årets resultat, kr	-30 434	30 434	212 903	212 903
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 666 634**	**0**	**159 277**	**1 825 912**
S:a eget kapital, kr	**5 500 255**	**0**	**212 903**	**5 713 157**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 138 000 kr samt ianspråktagande skett med 84 375 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 666 634
Årets resultat, kr	212 903
Reservation till underhållsfond, kr	-138 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	84 375
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 825 912**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 825 912**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	3 688 421	3 499 855
Övriga intäkter	Not 3	0	61 541
Summa Rörelseintäkter		**3 688 421**	**3 561 396**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 521 580	-2 620 814
Övriga kostnader	Not 5	-125 876	-126 225
Personalkostnader	Not 6	-193 690	-179 148
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-440 537	-440 537
Summa Rörelsekostnader		**-3 281 683**	**-3 366 723**
Rörelseresultat		**406 739**	**194 673**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 176	6 428
Räntekostnader och liknande resultatposter		-213 012	-231 535
Summa Finansiella poster		**-193 836**	**-225 107**
Resultat efter finansiella poster		**212 903**	**-30 434**
Resultat före skatt		**212 903**	**-30 434**
Årets resultat		**212 903**	**-30 434**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 7	9 542 295	9 982 832
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 8	149 250	0
Summa Materiella anläggningstillgångar		**9 691 545**	**9 982 832**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	1 492	1 492
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**1 492**	**1 492**
Summa Anläggningstillgångar		**9 693 037**	**9 984 324**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 727	9 729
Övriga kortfristiga fordringar		3 363 603	992 602
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	133 931	134 027
Summa Kortfristiga fordringar		**3 535 261**	**1 136 359**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	2 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**2 000 000**
Summa Omsättningstillgångar		**3 535 261**	**3 136 359**
Summa Tillgångar		**13 228 297**	**13 120 682**

Balansräkning

		2025-08-31	2024-08-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		493 793	493 793
Fond för yttre underhåll	Not 12	3 393 452	3 339 828
Summa Bundet eget kapital		**3 887 246**	**3 833 620**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 613 009	1 697 068
Årets resultat		212 903	-30 434
Summa Fritt eget kapital		**1 825 913**	**1 666 634**
Summa Eget kapital		**5 713 158**	**5 500 255**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 234 060	0
Summa Långfristiga skulder		**3 234 060**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		3 622 000	6 978 060
Leverantörsskulder		100 032	87 712
Skatteskulder		15 265	13 861
Övriga kortfristiga skulder		0	100 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	543 783	440 173
Summa Kortfristiga skulder		**4 281 079**	**7 620 428**
Summa Skulder		**7 515 139**	**7 620 428**
Summa Eget kapital och skulder		**13 228 297**	**13 120 682**

Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	406 739	194 673
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	440 537	440 537
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**440 537**	**440 537**
Erhållen ränta	20 827	4 204
Erlagd ränta	-220 337	-198 453
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**647 766**	**440 961**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-28 813	-46 436
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	24 037	55 031
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-4 776**	**8 595**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**642 990**	**449 555**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv IMD el	-149 250	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-149 250**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-122 000	-122 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-122 000**	**-122 000**
Årets kassaflöde	**371 740**	**327 555**
Likvida medel vid årets början	**2 912 966**	**2 585 411**
Likvida medel vid årets slut	**3 284 707**	**2 912 966**

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.

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:	5 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. Styrelsen 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.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	3 524 624	3 284 428
	Hyror lokaler	12 456	12 456
	Hyror garage och parkeringsplatser	108 000	108 000
	Hyror övrigt	3 600	3 600
	Övriga intäkter	58 735	107 427
	Summa Bruttoomsättning	**3 707 415**	**3 515 911**
	Hyresbortfall	-18 994	-16 056
	Summa	**-18 994**	**-16 056**
	Summa Nettoomsättning	**3 688 421**	**3 499 855**

I årsavgiften ingår vatten, värme och kabel TV.

Not 3	Övriga intäkter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga intäkter		
	Övriga intäkter	0	61 541
	Summa Övriga intäkter	**0**	**61 541**

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel, lokalvård	-368 252	-324 837
	Snö och halk-bekämpning	-918	-5 125
	Reparationer	-122 919	-241 062
	Planerat underhåll	-84 375	-124 375
	Försäkringsskador	-18 826	0
	El	-148 895	-153 160
	Uppvärmning	-670 648	-695 380
	Vatten	-255 529	-249 144
	Sophämtning	-68 107	-71 483
	Fastighetsförsäkring	-99 271	-66 258
	Kabel-TV och bredband	-37 059	-36 813
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-128 718	-117 950
	Förvaltningsavtalskostnader	-267 725	-280 159
	Tomträttsavgäld	-225 456	-226 699
	Övriga driftkostnader	-24 881	-28 369
	Summa Driftskostnader	**-2 521 580**	**-2 620 814**

Ny tomträttsavgäld kommer att gälla från 2029-01-01.

Not 5	Övriga kostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Övriga kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 193	0
	Administrationskostnader	-34 050	-13 142
	Extern revision	-17 091	-13 824
	Konsultkostnader	-5 625	-36 813
	Medlemsavgifter	-30 295	-30 295
	Föreningsverksamhet	-321	-371
	Övriga förvaltningskostnader	-33 301	-31 780
	Summa Övriga kostnader	**-125 876**	**-126 225**

Not 6	Personalkostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-132 022	-119 520
	Revisionsarvode	-5 805	-5 730
	Övriga arvoden	-11 610	-11 460
	Sociala avgifter	-44 253	-42 438
	Summa Personalkostnader	**-193 690**	**-179 148**

Not 7	Byggnader	2025-08-31	2024-08-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	19 429 832	19 429 832
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 312 000	1 312 000
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**20 741 832**	**20 741 832**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-10 759 000	-10 318 463
	Årets avskrivningar	-440 537	-440 537
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-11 199 537**	**-10 759 000**
	Byggnader	**9 542 295**	**9 982 832**

Taxeringsvärde	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	35 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	459 000	59 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	14 200 000	16 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
Summa	**49 659 000**	**44 059 000**

Ställda säkerheter	*2025-08-31*	*2024-08-31*
Fastighetsinteckning	7 573 000	7 573 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**7 573 000**	**7 573 000**

Not 8	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-08-31	2024-08-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Årets investeringar	149 250	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**149 250**	**0**

Pågående projekt avser IMD el, kostnad ca 248 000 kr färdig våren 2026.

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	992	992
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**1 492**	**1 492**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Upplupna ränteintäkter	1 991	3 642
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 940	130 385
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**133 931**	**134 027**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-08-31	2024-08-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	0	2 000 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**0**	**2 000 000**

Not 12	Fond för yttre underhåll	2025-08-31	2024-08-31
	Fond för yttre underhåll		
	Fond för yttre underhåll	3 393 452	3 339 828
	Summa Fond för yttre underhåll	**3 393 452**	**3 339 828**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Stadshypotek AB	2,72%	2027-06-01	3 356 060	122 000
Stadshypotek AB	2,87%	2026-06-03	3 500 000	0
			6 856 060	**122 000**

Långfristig del	3 234 060
Nästa års amortering av långfristig skuld	122 000
Lån som ska konverteras inom ett år	3 500 000
Kortfristig del	3 622 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	122 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	488 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,80%
Finns swap-avtal	Nej

3 622 000 kr av föreningens fastighetslån har formellt en löptid på mindre än 12 månader och redovisas därför som kortfristiga. Finansiering är dock av långfristig karaktär och lånen omsätts vid förfall. Faktiska amorteringar under året för den totala skulden är 122 000 kr. Beräknad skuld om 5 år 6 246 060 kr.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	307 091	257 514
Upplupna räntekostnader	47 410	54 735
Övriga upplupna kostnader	189 282	127 924
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**543 783**	**440 173**

Styrelsen har godkänt årsredovisning den 3 december 2025.
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.

Svala Ásdísardóttir

Stefán Jónsson

Jenny Hydén

Gunilla Håkansson

Jennifer Quick

Samer El-Haj

Vår revisionsberättelsen har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift.

Valon Gashi BoRevision AB
Av Riksförbund utsedd revisor

Emelia Schill
Av föreningen utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Granen i Malmö, org.nr. 746000-5858

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Granen i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31a augusti 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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, 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.

Den föreningsvalda 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 HSB Brf Granen i Malmö för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Valon Gashi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Emelia Schill
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Granen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Svala Magnea Knudsen Ásdísardóttir
Ordförande
E-signerade med BankID: 2025-12-08 kl. 20:19:41

Stefán Erlingur Jónsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-08 kl. 20:15:33

Jenny Hydén
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-08 kl. 20:54:43

Gunilla Håkansson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-08 kl. 16:46:52

Jennifer Quick
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-08 kl. 20:21:03

Samer El-Haj
Ledamot
E-signerade med BankID: 2025-12-08 kl. 20:22:50

Emelie Schill
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 07:37:05

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 10:23:10

Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Granen i Malmö signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Emelie Schill
Revisor
E-signerade med BankID: 2025-12-11 kl. 07:22:10

Valon Gashi
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2025-12-15 kl. 10:22:38

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.