

Årsredovisning 2025

Brf Grankotten nr 2

757200-6901



Välkommen till årsredovisningen för Brf Grankotten nr 2

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

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1953-12-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1957-03-26 och nuvarande stadgar registrerades 2025-07-30 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastigheten är upplåten med tomträtt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Bostadsrätternas fastighetsförsäkring via Söderberg & Partners hos Folksam

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1955.

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 1 855 kvm och 1 lokal om 65 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 920 kvm.

Styrelsens sammansättning

Pernilla Larsson	Ordförande
Adrian Horgby	Styrelseledamot
Britta Hjort	Styrelseledamot
David Emanuelsson	Styrelseledamot
Viktor Sandberg	Styrelseledamot
Jonas Gren	Suppleant
Bengt Lagerstedt	Suppleant
Frida Graumann	Suppleant (avgick 2026-02-27)

Valberedning

Lovisa Lundqvist

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen.

Revisorer

Magnus Emilsson	Revisor	BoRevision i Sverige AB
Carina Westlund Myren	Revisorssuppleant	BoRevision i Sverige AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 13 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

1981	●	Besiktning balkonger
1983	●	Dagvattenseparering till duplikatsystem
1993	●	Besiktning skyddsrum
1996	●	Rensning frånluftskanaler (sotning) inifrån lägenheter
1997	●	Omläggning av tak
1998	●	Putsarbeten söderfasad. Besiktning av takläggning. Spolning av köksstammar, köksavlopp och golvbrunnar.
2000-2001	●	Renovering söderfasad (fuksanering, nytt ytskikt)
2001	●	Renovering av balkonger (målning av skärmar, betongslamma undersida)
2003-2004	●	Fönsterrenovering
2006	●	Renovering trapphus
2007	●	Byte av lås i gemensamma utrymmen. Rörstambyte (rörinfodring)
2008-2009	●	Radonmätning
2009	●	Byte av armaturer källare/vind
2013	●	Byte till säkerhetsdörrar, låsbyte lägenheter
2015	●	Byte av stuprör, byte av försterparti vindsvåning söderfasad, reparation av skorstenar, byte uppstigningslucka och stege, montering av taksäkerhet, komplettering av friskluftsventil i soprum, installation av tryckstegringspump. Boulebana anlagd bakom huset.
2016	●	OVK. Sotning av ventilationspipor. Renovering av balkonger, fönster, delar av fasaden.

- 2017** ● "Markprojekt" med genomgång och åtgärd av mark, trappor, räcken. Omläggning av asfalt, dränering mot fasad vid husets baksida, platt och kullerstensanläggning, ny uteplats på husets framsida, markjusteringar, sprängstensmurar, byte av stuprörsanslutningar. Funktionskontroll av ventilationssystem (uppföljande kontroll efter anmärkningar 2016).
- 2018** ● Besiktning gällande misstänkt fuktskada u en lägenhet, inga förhöjda fuktvärden uppmättes. Översyn av vattentryck och tryckstegringspump och installation av ny utrustning för detta. Läckande rör i källaren reparerats. Justeringar av alla ytterdörrar till port och källare. Byte säkerhetsventil. Luddfilter tvättstuga. Räcke utomhus.
- 2019** ● Åtgärd av radiatorer, översyn av fjärrvärmeförsörjning.
- 2020** ● Riskinventering gällande brandsäkerhet. Byte av råspont. Åtgärd av fuktskada på taket. Byte av expansionskärl.
- 2021** ● Rutinmässig radonmätning i några lägenheter, mätvärden ok. Justering av radiatorer. Garantibesiktning av fasadprojekt, målning fönster och balkonger. Översyn av trycket i värmesystemet. Översyn och reparation av porttelefoner. Byte och förstärkning av takpapp, delar av taket. Byte av wc-stolar i källare och garage. Installation av ny fläkt i torkrum. Förberedelse för byte av ytterdörrar. Uppdatering, installation av systematiskt brandskydd. Förberedelse översyn VA/VVS-system.
- 2022** ● Färdigställd puts och målning gavelfasad söder. Installation av systematiskt brandskydd i källare och vind. Besiktning av VA/VVS-system inför kommande underhåll. 5-årig garantibesiktning och mindre åtgärder av markarbeten från 2017.
- 2023** ● OVK, besiktning av garagelokal vid uppsägning av tidigare hyresgäst, översyn av brand- och skyddsutrustning.
- 2024** ● Byte av ställdon. Reparation av torktumlare samt byte av filter. Underhåll av krånglande ytterdörrar. Ommålning av garage. Åtgärd och återställning efter vattenskada. Reparation av pelare i trappuppgång. Installation av brytskydd efter inbrottsförsök i verktygsrummet. Reparation av fönster i trapphus.
- 2025** ● Byte av samtliga ytterdörrar.

Planerade underhåll

- 2026** ● Byte av porttelefon. Spolning av stammar, avlopp och golvvannar. Måla golv, väggar och tak källare och angränsande utrymmen. Byte belysningsarmatur led utomhus.
- 2027** ● Byte av elstammar till 3-fas. Byta cirkulationspump vatten (ca 0-1 kw). Byta reglerventil/styrventil för värme/tappvatten. Byta slagport trä, garage. Byta torktumlare (ca 10 kg). Byta tvättmaskin(ca 10 kg). Måla smidesräcke/stålräcke.

Avtal med leverantörer

Bredband och TV	Tele2 Sverige AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo Group AB
Elhandel	Borås Elhandel AB
Trapphusstäd	HSB Göteborg
Vinterskötsel	Pro Garden AB

Övrig verksamhetsinformation

Föreningen ansvarar för att hålla fastigheten i ett gott skick över tid. Därför behövs planering för det långsiktiga underhållet. År 2023 antog styrelsen en ny detaljerad underhållsplan som sträcker sig över 50 år, mot den tidigare planen som gällde för 30 år. En fastighets olika delar har en begränsad livstid. För att få med alla delar av fastigheten i planeringen har underhållsplanen utökats från 30 till 50 år. När alla åtgärder för samtliga delar finns med i planen ger det mer korrekta underlag till den ekonomiska planeringen.

Underhållsplanen följs upp och uppdateras kontinuerligt av styrelsen. Planens totala kostnader och finansiering ligger till grund för föreningens långsiktiga ekonomiska planering.

Under 2023 antogs en långsiktig ekonomisk planering för att finansiera det långsiktiga underhållet. Den ekonomiska planeringen ger föreningen stabilitet och gör att medlemmarna kan se fram emot kommande år utan överraskande avgiftshöjningar. För att följa den långsiktiga budgeteringen följer styrelsen noga den ekonomiska utvecklingen för att se om det de närmaste åren kommer att behövas extra avgiftshöjningar utöver den sedvanliga höjningen på två - tre procent per år.

Brf Grankotten 2 hyr marken enligt ett tomträttsavtal med Göteborgs stad som löper till och med 2034-04-26.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

Förändringar i avtal

Avtalet för trapphusstäd har under året konkurrensutsatts vilket resulterade i ett uppdaterat avtal med vår befintliga leverantör HSB Göteborg.

Övriga uppgifter

Under året har de gamla ytterdörrarna i aluminium bytts ut till nya dörrar av ek vars design inspirerats av orginaldörrarna från husets byggnad.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 52 st. Tillkommande medlemmar under året var 3 och avgående medlemmar under året var 4. Vid räkenskapsårets slut fanns det 51 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 851 613	1 711 866	1 589 361	1 459 000
Resultat efter fin. poster	353 536	116 313	-134 000	-34 000
Soliditet (%)	21	16	14	10
Yttre fond	1 227 887	1 227 887	-	-
Taxeringsvärde	42 306 000	46 205 000	-	-
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	948	898	832	712
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,0	90,0	97,0	0
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 549	2 667	2 684	0
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 462	2 577	2 589	2 926
Sparande / kvm totalyta, kr	293	197	232	110
Elkostnad / kvm totalyta, kr	13	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	145	162	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	53	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	212	219	195	188
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,56	4,48	-	-
Räntekänslighet (%)	2,69	3	3	4

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	DISPONERING AV	2025-12-31
		RESULTAT	ÖVRIGA POSTER	
Insatser	114 800	-	-	114 800
Fond, yttre underhåll	1 227 887	-	-	1 227 887
Balanserat resultat	-459 395	116 313	-	-343 082
Årets resultat	116 313	-116 313	353 536	353 536
Eget kapital	999 605	0	353 536	1 353 141

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-343 082
Årets resultat	353 536
Totalt	10 454

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	495 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-3 545
Balanseras i ny räkning	-481 001
	10 454

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 851 613	1 711 866
Övriga rörelseintäkter	3	0	133 681
Summa rörelseintäkter		1 851 613	1 845 547
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-918 455	-1 173 923
Övriga externa kostnader	9	-158 939	-124 032
Personalkostnader	10	-92 187	-85 949
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-204 924	-206 493
Summa rörelsekostnader		-1 374 505	-1 590 396
RÖRELSERESULTAT		477 108	255 151
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 486	372
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-125 057	-139 210
Summa finansiella poster		-123 571	-138 838
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		353 536	116 313
ÅRETS RESULTAT		353 536	116 313

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	3 560 907	3 714 495
Markanläggningar	13	1 460 282	1 507 370
Maskiner och inventarier	14	4 239	8 487
Pågående projekt		530 250	0
Summa materiella anläggningstillgångar		5 555 678	5 230 352
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		5 555 678	5 230 352
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 752	0
Övriga fordringar	15	775 560	802 630
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	112 094	229 297
Summa kortfristiga fordringar		892 406	1 031 927
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		892 406	1 031 927
SUMMA TILLGÅNGAR		6 448 083	6 262 279

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		114 800	114 800
Fond för yttre underhåll		1 227 887	1 227 887
Summa bundet eget kapital		1 342 687	1 342 687
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-343 082	-459 395
Årets resultat		353 536	116 313
Summa fritt eget kapital		10 454	-343 082
SUMMA EGET KAPITAL		1 353 141	999 605
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	0	415 592
Summa långfristiga skulder		0	415 592
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	4 727 754	4 531 704
Leverantörsskulder		96 955	116 311
Skatteskulder		5 383	5 592
Övriga kortfristiga skulder		20 510	9 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	244 340	184 475
Summa kortfristiga skulder		5 094 942	4 847 082
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		6 448 083	6 262 279

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	477 108	255 151
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	204 924	206 493
	682 032	461 644
Erhållen ränta	1 486	372
Erlagd ränta	-126 387	-121 692
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	557 130	340 324
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	60 314	-99 176
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	53 140	-55 497
Kassaflöde från den löpande verksamheten	670 585	185 651
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-530 250	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-530 250	0
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	1 235 250	0
Amortering av lån	-1 454 792	-32 250
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-219 542	-32 250
ÅRETS KASSAFLÖDE	-79 207	153 401
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	796 963	643 562
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	717 756	796 963

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grankotten nr 2 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.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	1,10 %
Stamledningar Värme	2,20 %
El	3,30 %
Fasader	2,20 %
Fönster	2,20 %
Yttertak	3,30 %
Ventilation	5,10 %
Restpost	1,10 - 2,20 %
Styr & övervakning	6,80 %
Sekundärbyggnader	3,99 %
Markanläggningar	2,50 %
Maskiner och inventarier	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

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. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 650 900	1 557 408
Hysesintäkter, lokaler	74 904	62 100
Kabel-TV/Bredband	108 432	108 432
Intäktsreduktion	0	-26 100
Övriga intäkter	0	1 146
Överlåtelseavgift	0	7 165
Administrativ avgift, moms	1 829	0
Andrahandsuthyrning	15 548	7 111
Öres- och kronutjämning	-0	-5 396
Summa	1 851 613	1 711 866

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Erhållna skadestånd	0	7 882
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	125 799
Summa	0	133 681

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktning och service	0	6 793
Fastighetsskötsel	0	1 606
Städning	26 250	42 188
Trädgårdsarbete	0	1 125
Övrigt	10 000	0
Snöskottning	24 813	31 000
Summa	61 063	82 712

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	84 973
Försäkringsskador	0	172 736
Lokaler	2 910	0
Övriga gemensamma utrymmen	4 375	4 480
Summa	7 285	262 189

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	0	21 125
VA	3 545	0
Summa	3 545	21 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	24 545	0
Uppvärmning	277 777	300 244
Vatten	104 199	98 098
Sophämtning	35 619	5 284
Summa	442 140	403 626

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	42 138	39 670
Tomträttsavgälder	170 436	170 436
Kabel-TV	0	122 264
Bredband/Kabeltv	123 704	0
Arvode teknisk förvaltning	3 020	11 171
Fastighetsskatt	65 124	60 730
Summa	404 422	404 270

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	30 743	2 357
Övriga förvaltningskostnader	55 744	15 452
Revisionsarvoden	19 000	17 000
Ekonomisk förvaltning	53 452	0
Tidigare förvaltning	0	62 912
Konsultkostnader	0	26 310
Summa	158 939	124 032

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	70 347	65 397
Sociala avgifter	21 840	20 552
Summa	92 187	85 949

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	123 998	139 160
Övriga räntekostnader	1 059	0
Övriga finansiella kostn	0	50
Summa	125 057	139 210

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	6 503 317	6 503 317
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	6 503 317	6 503 317
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 788 822	-2 633 677
Årets avskrivning	-153 588	-155 145
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 942 410	-2 788 822
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	3 560 907	3 714 495
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	23 706 000	20 205 000
Taxeringsvärde mark	18 600 000	26 000 000
Summa	42 306 000	46 205 000

NOT 13, MARKANLÄGGNINGAR

	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	1 884 210	1 884 210
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 884 210	1 884 210
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-376 840	-329 735
Årets avskrivning	-47 088	-47 105
Utgående ackumulerad avskrivning	-423 928	-376 840
Utgående restvärde enligt plan	1 460 282	1 507 370

NOT 14, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	83 019	83 019
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	83 019	83 019
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-74 532	-70 289
Årets avskrivning	-4 248	-4 243
Utgående ackumulerad avskrivning	-78 780	-74 532
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	4 239	8 487

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	-5 196	5 667
Övriga kortfristiga fordr	63 000	0
Valutakonto	0	796 963
Nabo Klientmedelskonto	433 297	0
Borgo	284 459	0
Summa	775 560	802 630

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	32 441	229 297
Städning	8 767	0
Försäkringspremier	14 277	0
Tomträtt	42 609	0
Förvaltning	14 000	0
Summa	112 094	229 297

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-30	1,01 %	403 592	415 592
Stadshypotek	2026-01-02	2,80 %	783 000	789 750
Stadshypotek	2026-01-30	2,80 %	700 000	850 000
Stadshypotek	2026-01-02	2,80 %	1 828 412	1 837 412
Stadshypotek	2026-01-02	2,80 %	662 750	662 750
Stadshypotek	2026-03-03	2,80 %	350 000	391 792
Summa			4 727 754	4 947 296
Varav kortfristig del			4 727 754	4 531 704

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 4 577 754 kr.

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

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2 696	155 999
El	2 399	0
Uppvärmning	33 535	0
Utgiftsräntor	27 146	28 476
Vatten	14 106	0
Uppkost löner	837	0
Förutbetalda avgifter/hyror	163 621	0
Summa	244 340	184 475

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	6 511 000	6 511 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Styrelsen har inför 2026 beslutat om en höjning av avgiften med 6%. Höjningen gäller från och med 2026-01-01. Höjningen baseras på en noggrann långsiktig ekonomisk planering.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-22.

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

Göteborg

Adrian Horgby
Styrelseledamot

Britta Hjort
Styrelseledamot

David Emanuelsson
Styrelseledamot

Pernilla Larsson
Ordförande

Viktor Sandberg
Styrelseledamot

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

BoRevision i Sverige AB
Magnus Emilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

06.05.2026 15:27

SENT BY OWNER:

Edita-Ines Sejdic · 28.04.2026 13:52

DOCUMENT ID:

rJxsdJQCa-e

ENVELOPE ID:

r1su1XC6Zx-rJxsdJQCa-e

DOCUMENT NAME:

portal.nabo.se_shared_rapporter_arsredovisningPopup.
php_clientId=21253&annualDate=2025-12-31.pdf
20 pages

SHA-512:

4a9903bc56c70fa307fc0518498af1e71cc323ba4d3089
8c63e8b889f512341cf7298ba1df3c7c265e982aa4372a
d6d4b9e30522cc85545efb648aec4a2f50b9

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. PERNILLA JOHANNA LARSSON pernilla_larsson@outlook.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 16:18 28.04.2026 16:18	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.12
2. VIKTOR SANDBERG vh.sandberg@gmail.com	 Signed Authenticated	28.04.2026 19:01 28.04.2026 18:54	eID Low	Swedish BankID IP: 151.177.162.34
3. SVEN KARL DAVID EMANUELSSON davidemanu14@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 16:51 05.05.2026 16:50	eID Low	Swedish BankID IP: 185.67.58.82
4. Britta Hedvig Hjort britta.hjort@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 20:28 05.05.2026 20:25	eID Low	Swedish BankID IP: 90.231.199.205
5. ADRIAN HORGBY adrian.horgby@gmail.com	 Signed Authenticated	05.05.2026 22:31 05.05.2026 22:31	eID Low	Swedish BankID IP: 83.191.111.122
6. Kurt Magnus Emilsson magnus.emilsson@borevision.se	 Signed Authenticated	06.05.2026 15:27 06.05.2026 04:25	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.251.13

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

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grankotten nr 2, org.nr. 757200-6901

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grankotten nr 2 för räkenskapsåret 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Grankotten nr 2 för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 158.174.xxx.xxx

2026-05-06 13:26:43 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.