

Årsredovisning
för
Brf. Grankullen III i Borås

764500-2796

Räkenskapsåret

2025

Styrelsen för Brf. Grankullen III i Borås får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Information om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1941-08-30. Nuvarande stadgar registrerades 2019-06-18.

Föreningens likviditet har inte förändrats under året, den är samma som tidigare år, 56 %.

Föreningens likviditet om man exkluderar de lån som förfaller under kommande år har förändrats från 289 % till 138 %.

I resultatet ingår avskrivningar med 301 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 388 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen har sitt säte i Borås, Västra Götalands län.

Styrelsen och övriga funktionärer

Ordinarie styrelseledamöter

Sebastian Ljungvall	Ordförande
Aron Berlinge	
Stefan Tedesand	
Peter Adolfsson	

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2027
2026
2027

Styrelsesuppleanter

Marita Örtvik
Anne-Lie Wenell
Nadja Beverell
Carl Mauritzson

Valda t.o.m. årsstämman

2026
2026
2026
2026

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

Ordinarie revisorer

Anders Winther, Revisionsgruppen i Borås Godkänd revisor

Revisorssuppleanter

Rikard Johelid Auktoriserad revisor

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valda t.o.m. årsstämman

2026

Valberedning

Sebastian Lungvall

Stefan Tedesand

Valda t.o.m. årsstämman

2026

2026

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Grankullen 11 i Borås. Byggnaderna innehåller 24 st bostadsrättslägenheter. Fastighetens adress är Värmlandsgatan 3A-B samt 5A-B i Borås. Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar Älvsborg.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll

För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 0 tkr och planerat underhåll för 139 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

<u>Beskrivning</u>	<u>År</u>
Ombyggnad badrum, stambyte i badrum och kök	2001
Elbyte	2001
Fönsterbyte	2001
Byte av yttertak	2001
Asfaltering	2001
Renovering lokaler	2001
Entrépartier och dörrar	2001
Målning fönster lokal	2003
Rengöring av fasad	2003
Asfaltering av parkering	2003
Renovering av stenfot på fastigheten	2004
Byte av plåttak över lokal	2004
Ny tvättmaskin och torktumlare	2004
Nya lägenhetsdörrar	2005
Målning av entrédörrar och fönster i trapphus	2006
Målning av dörrar till källare samt skärmtak	2007
Förbättringar i ventilationssystemet (lokal)	2008
Energideklaration	2011
Inglasade balkonger	2017
Huskropp, utvändigt	2018
Tvättstuga, värmecentral och p-platser	2019
Pannrum	2025

Bostäder och lokaler

Antal	Typ
3	1 rum och kök
15	2 rum och kök
3	3 rum och kök
3	4 rum och kök
6	Lokaler
21	P-platser

Total tomtarea	2 767 m ²
Total bostadsarea	1 395 m ²
Total lokalarea	313 m ²

Årets taxeringsvärde	20 330 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	20 983 000 kr

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Det har inte skett några större förändringar i föreningen under året.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 31 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 0 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 31 personer.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 juli 2019 då avgifterna höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgifterna 2025 uppgår i genomsnitt till 812 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett. (fg år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	812	813	812	813
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	395	922	2 152	2 210
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	484	1 129	2 634	2 706
Sparande per kvm (kr/kvm)	308	260	307	234
Räntekänslighet (%)	0,6	1,4	3,2	3,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	282	269	253	249
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	79,5	80,2	81,2	77,9

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Förändringar i eget kapital

	Medlems insatser	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	38 500	3 532 700	2 772 240	141 829	6 485 269
Disposition av föregående års resultat:			141 829	-141 829	0
Årets resultat				86 724	86 724
Belopp vid årets utgång	38 500	3 532 700	2 914 069	86 724	6 571 993

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	2 914 069
årets vinst	86 724
	3 000 793
disponeras så att	
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	-138 524
i ny räkning överföres	3 139 317
	3 000 793

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 380 732	1 383 322
Övriga rörelseintäkter	3	44 471	30 801
Summa rörelseintäkter		1 425 203	1 414 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-809 560	-714 386
Övriga externa kostnader	5	-141 136	-140 938
Personalkostnader	6	-35 677	-49 328
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-301 406	-301 406
Summa rörelsekostnader		-1 287 779	-1 206 058
Rörelseresultat		137 424	208 065
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		9	20 621
Räntekostnader och liknande resultatposter		-50 709	-86 857
Summa finansiella poster		-50 700	-66 236
Resultat efter finansiella poster		86 724	141 829
Resultat före skatt		86 724	141 829
Årets resultat		86 724	141 829

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	6 896 246	7 181 814
Inventarier, verktyg och installationer	9	98 984	114 822
Summa materiella anläggningstillgångar		6 995 230	7 296 636
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		6 995 730	7 297 136
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		575	0
Övriga fordringar		95	21
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	35 877	34 493
Summa kortfristiga fordringar		36 547	34 514
<i>Kassa och bank</i>	12		
Kassa och bank		507 586	997 347
Summa kassa och bank		507 586	997 347
Summa omsättningstillgångar		544 133	1 031 861
SUMMA TILLGÅNGAR		7 539 863	8 328 997

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		38 500	38 500
Fond för yttre underhåll		3 532 700	3 532 700
Summa bundet eget kapital		3 571 200	3 571 200
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 914 069	2 772 240
Årets resultat		86 724	141 829
Summa fritt eget kapital		3 000 793	2 914 069
Summa eget kapital		6 571 993	6 485 269
Långfristiga skulder			
	13		
Övriga skulder till kreditinstitut		0	0
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut		675 000	1 575 000
Leverantörsskulder		128 545	92 680
Skatteskulder		4 584	4 167
Övriga skulder		16 357	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	143 384	171 881
Summa kortfristiga skulder		967 870	1 843 728
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		7 539 863	8 328 997

Kassaflödesanalys

Not

2025-01-01
-2025-12-31

2024-01-01
-2024-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat före finansiella poster	137 424	208 064
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	301 406	301 406
Erhållen ränta	9	33 404
Erlagd ränta	-53 389	-90 300

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

385 450 452 574

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Ökning av rörelsefordringar	-2 033	16 573
Ökning av rörelseskulder	26 823	-68 251

Kassaflöde från den löpande verksamheten

410 240 400 896

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-900 000	-2 100 000
-------------------	----------	------------

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-900 000 -2 100 000

Årets kassaflöde

-489 760 -1 699 104

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	997 347	2 696 450
--------------------------------	---------	-----------

Likvida medel vid årets slut

507 587 997 346

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Intäktsredovisning

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Komponenter byggnad	10-50 år
Markanläggningar	20 år

Skatter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	1 133 223	1 134 715
Hyror lokaler	192 086	181 571
Hyror parkeringsplatser	55 422	67 036
	1 380 731	1 383 322

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Balkonginglasning	28 800	28 800
Övriga ersättningar	15 626	1 964
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	45	37
	44 471	30 801

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Reparationer	-138 524	-56 602
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-52 676	-50 950
Försäkringspremier	-23 228	-22 122
Kabel- och digital-TV	-45 060	-45 056
Förbrukningsinventarier	-1 048	-1 161
Vatten	-112 903	-105 828
Fastighetsel	-67 252	-69 580
Uppvärmning	-301 015	-284 876
Sophantering och återvinning	-48 940	-48 320
Förvaltningsarvode drift	-18 914	-29 891
	-809 560	-714 386

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Förvaltningsarvode administration	-117 060	-115 335
IT-kostnader	-735	0
Arvode, yrkesrevisorer	-18 038	-20 743
Övriga förvaltningskostnader	0	-195
Telefon och porto	-1 200	-1 354
Bankkostnader	-4 103	-3 312
	-141 136	-140 939

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	-8 800	-8 800
Sammanträdesarvoden	-18 800	-29 520
	-27 600	-38 320
Sociala kostnader		
Sociala avgifter	-8 077	-11 008
	-8 077	-11 008
Summa personalkostnader	-35 677	-49 328

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

	2025	2024
Avskrivning Byggnader	-265 880	-265 880
Avskrivning Markanläggningar	-19 688	-19 688
Avskrivning Installationer	-15 838	-15 838
	-301 406	-301 406

Not 8 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	10 727 419	10 727 419
Mark	52 900	52 900
Markanläggning	393 750	393 750
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	11 174 069	11 174 069
Ingående avskrivningar	-3 992 255	-3 706 687
Årets avskrivningar	-285 568	-285 568
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 277 823	-3 992 255
Utgående redovisat värde	6 896 246	7 181 814
Taxeringsvärden byggnader	14 755 000	14 371 000
Taxeringsvärden mark	5 575 000	6 612 000
	20 330 000	20 983 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	158 376	158 376
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	158 376	158 376
Ingående avskrivningar	-43 554	-27 716
Årets avskrivningar	-15 838	-15 838
Utgående ackumulerade avskrivningar	-59 392	-43 554
Utgående redovisat värde	98 984	114 822

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Utgående redovisat värde	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 611	23 228
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	11 266	11 265
	35 877	34 493

Not 12 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Bankmedel	507 586	997 347
	507 586	997 347

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

					2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån					675 000	1 575 000
Nästa års omförh. av långfristiga skulder till kreditinstitut					-675 000	-1 575 000
					0	0
Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Årets amorteringar	Utg. skuld	
Stadshypotek	3.270	2026-03-03	1.575.000	900.000	675.000	
Summa			1.575.000	900.000	675.000	

* Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi 675 000 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntekostnader	1 655	4 335
Upplupna elkostnader	5 070	3 199
Upplupna revisionsarvoden	15 000	15 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	109 932	90 605
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 728	10 534
Upplupna styrelsearvoden och sociala avgifter	0	48 208
	143 385	171 881

Not 15 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	5 000 000	5 000 000
	5 000 000	5 000 000

Årsredovisningen beslutades

Borås

Underskriven den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Sebastian Ljungvall
Ordförande

Aron Berlinge

Stefan Tedesand

Peter Adolfsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Winther
Godkänd revisor

Detta är ett elektroniskt undertecknat dokument

Underskrifterna i detta dokument uppfyller kraven för Avancerad Elektronisk Underskrift enligt definitionen i eIDAS (EU:s förordning 910/2014).

Äktheten kan kontrolleras i alla tjänster som kan validera underskrifter som godkänts av Myndigheten för digital förvaltning (DIGG). Använd till exempel valideringstjänsten [Signport](#). För validering med Adobe Acrobat Reader, [läs mer här](#).

Notera, om dokumentet skrivs ut på papper följer de elektroniska underskrifterna inte med och kan därför inte valideras.

Följande personer har genom sin elektroniska underskrift godkänt innehållet i detta dokument samt försäkrat att angivna uppgifter är korrekta.