







Årsredovisning 2025

Brf Grantorp i Huddinge

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för Brf Grantorp i Huddinge med säte i Huddinge org.nr. 716419-8751 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 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 1975. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-03-26.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Huddinge kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vårdaren 8	1987-07-01	1975
Vårdaren 9	1987-07-01	1975
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-06-01.

Antal	Benämning	Total yta m^2
496	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt), varav 39 st hyrs ut av Brf Grantorp	30 473
300	garageplatser	4 597
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	150
9	lokaler (hyresrätt)	262
50	förråd	0
Totalt 856 objekt		**35 482**

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Mirsad Hadziabdic	Ordförande	2015-07-02	
Selvia Nafa Bekhit	Ledamot	2016-05-31	
Sofia Ahmed	Ledamot	2024-06-18	
Louise Rollins	Ledamot	2025-06-25	
Caroline Olsson	Ledamot	2024-06-18	
Umar Al Jabiri	Ledamot	2022-06-07	2025-01-02

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirsad Hadziabdic, Selvia Nafa samt Louise Rollins.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mirsad Hadziabdic, Selvia Nafa Bekhit, Sofia Ahmed och Caroline Olsson.

Revisor har varit: Auktoriserad revisor Per Jacobsson, Azets Revision & Rådgivning AB, vald vid föreningsstäman.

Valberedning har varit: Magdy Bekhit, Hasan Hodzic samt Ezzahiri Naima, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-04. På stämman deltog 42 röstberättigade medlemmar, varav 7 via fullmakt.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen är upprättad 20220314 och sträcker sig fram till 2072. 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.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-27.

- Port renovering/byte/målning
- Byte av liggande avloppsstammar - Hus 18 klart
- Ombyggnad sophantering - källsorteringssystem för framtiden
- Radonmättning utförd
- Garagestädning
- Underhåll har utförts i våra hyresrätter med införskaffande av nya vitvaror samt ytsiktsunderhåll
- Systematiskt brandskyddsarbete

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2017-18	Fönsterbyte
2020	Hissbyte
2021	Tätskikt ovan garage, rivning o byte - etapp 1 Belysning – konvertering till LED i samtliga trapphus och garage Installation av 9 laddplatser i garage G5 Ventilation - fläktaggregat byte 18 huset
2023	Elmätare byte Betongsanering, lagning av betongpelare och konsoler
2024	Fasadtvätt hus, 16&18 Ytskikt renovering i alla tvättstugor Rengöring av ventilationskanaler, injustering FT/FTX-system Installation av 14 laddplatser i garage G6 Gårdhus 11 & 12 renovering

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

Årtal	Åtgärd
2026	Garage, asfalt, renovering OVK
2027	Väggar, tak, målning trapphus, per våningsplan > 15m²
2028	Avlopps & vattenledningar, utredning
2029	Avlopps & vattenledningar, byte
2030	Avlopps & vattenledningar, byte

Planerade åtgärder ska i första hand finansieras med egna medel. Beroende på omfattningen på det stora projekt 2028 i samband med stambyte kommer föreningen behöva ta ytterligare lån att finansiera en del av åtgärderna.

Ekonomi
Årsavgiften har under året har höjts 2%. Den för år 2026 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 2 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2026-01-01.

Styrelsen anser att eventuella förändringar i årsavgifterna bör göras utifrån det faktiska behovet att hålla byggnaden i gott skick genom att arbeta strukturerat med underhållsplanen och flerårsprognoser för att tillse att kommande årsavgifter täcker det prognostiserade behovet av utbetalningar för föreningen.

Styrelsen fortsätter att jobba aktivt med underhållsplanering, fortsätta genomlysningen av föreningens ekonomi, avtal med mera samt öka styrelsens kompetens i ekonomi och underhållsfrågor.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför
Sett ur ett allmänt perspektiv det sker för närvarande stora och snabba förändringar när det gäller kostnader för framför allt räntor, värme och el. Här önskar styrelsen påminna medlemmarna att föreningen ränteutgifter är avhängigt samhällets övriga ekonomiska utveckling. När räntorna höjs på föreningens samlade lån innebär detta också risken för höjning av månadsavgiften.

Miljö-, energi- och klimatarbete
Värmeffektivisering.
Det avlutade fönsterbyte och hissbyte är ett ledd i föreningens miljö – och energitänk som kommer ar minska föreningens kostnader för el och fjärrvärme.

Värmesystemet har återigen rekonditionerats för att minska risken för igensättningar, ojämnvärmefördelning med förhöjda drift och energikostnader som följd. Genom att ta hand om värmesystemet minskar våra energier/drift kostnader, får en jämnare värmefördelning med högre komfort, minskar reparationskostnader och ökar livslängden. Tillsammans med injusteringar skulle föreningen spara i snitt mellan 10-15% på driftkostnaderna.

Samtilga föreningens belysning är konverterat till led och detta tillför ytterligare lägre kostnader för drift och reparationer.

Följa utvecklingen när det gäller sophantering och källsortering.
Föreningens målsättning är att minska klimatpåverkan genom att hantera avfall och sopor på ett miljöanpassat sätt. Under året öppnades matavfallssortering för boende som ett led i källsorteringssystem för framtiden.
Utöver ovanstående miljömål har föreningen även som ambition att öka kunskapen bland boende om föreningens miljöarbete och att nå ut med information till samtliga medlemmar vad gäller föreningens miljöarbete.

Följa teknikutvecklingen inom miljöområdet och att i möjligaste mån använda miljövänliga lösningar vid åtgärder enligt föreningens underhållsplan.

Information/Hemsida
Att informera och nå ut med information är en utmaning på flera sätt, främst då det idag finns så många sätt och önskemål på hur var och en väljer att ta till sig information. På föreningens hemsida som hat fått nytt utseende läggs löpande information ut om vad händer och kommer att hända i föreningen. Därutöver sätts informationsblad upp på anslagstavlorna i varje port och hiss för information som är mer allmän. För information som berör viss/vissa boende delas information ut i berördas brevlådor.

Andrahandsuthyrningar
Styrelse har under verksamhetsåret beviljat 20 st andrahandsupplåtelser. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Nyttjanderätten till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning, om lägenheten upplåts i andra hand utan styrelsens tillstånd.

Medlemsinformation

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 586 och under året har det tillkommit 31 och avgått 34 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 583.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	328	374	447	678	483
Skuldsättning, kr/kvm	2 167	2 612	3 001	3 630	4 180
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 516	2 868	3 026	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	4	4	5
Energikostnad, kr/kvm	250	295	240	227	227
Årsavgifter, kr/kvm	940	1 018	847	840	839
Årsavgifter/totala intäkter, %	87	90	81	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 057	1 034	1 036	894	981
Nettoomsättning, tkr	31 808	31 557	31 055	30 052	30 282
Resultat efter finansiella poster, tkr	671	716	5 819	14 637	4 862
Soliditet, %	55	54	51	45	38

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	15 194 704	0	0	15 194 704
Upplåtelseavgifter, kr	1 582 713	0	0	1 582 713
Underhållsfond, kr	49 566 088	0	-2 996 747	46 569 341
S:a bundet eget kapital, kr	**66 343 505**	**0**	**-2 996 747**	**63 346 758**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	35 926 081	716 191	2 996 747	39 639 019
Årets resultat, kr	716 191	-716 191	670 997	670 997
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**36 642 272**	**0**	**3 667 744**	**40 310 016**
S:a eget kapital, kr	**102 985 777**	**0**	**670 997**	**103 656 774**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 6 393 000 kr samt ianspråktagande skett med 9 389 747 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	36 642 272
Årets resultat, kr	670 997
Reservation till underhållsfond, kr	-6 393 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	9 389 747
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**40 310 016**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**40 310 016**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	31 808 194	31 556 981
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 166 472	31 751
Summa Rörelseintäkter		**32 974 667**	**31 588 732**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-26 849 645	-23 970 406
Övriga externa kostnader	Not 5	-550 430	-483 969
Personalkostnader	Not 6	-1 595 291	-1 542 721
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-4 159 558	-4 159 558
Summa Rörelsekostnader		**-33 154 925**	**-30 156 653**
Rörelseresultat		**-180 258**	**1 432 079**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 739 077	350 484
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 887 822	-1 066 372
Summa Finansiella poster		**851 255**	**-715 888**
Resultat efter finansiella poster		**670 997**	**716 191**
Resultat före skatt		**670 997**	**716 191**
Årets resultat		**670 997**	**716 191**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	160 962 780	165 114 940
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 11	45 011	52 410
Summa Materiella anläggningstillgångar		**161 007 791**	**165 167 349**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	856 788	902 760
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**856 788**	**902 760**
Summa Anläggningstillgångar		**161 864 579**	**166 070 109**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		69 716	90 950
Övriga kortfristiga fordringar	Not 13	18 951 391	18 319 441
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	623 323	569 281
Summa Kortfristiga fordringar		**19 644 431**	**18 979 673**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	6 054 907	5 910 965
Summa Kassa och bank		**6 054 907**	**5 910 965**
Summa Omsättningstillgångar		**25 699 338**	**24 890 638**
Summa Tillgångar		**187 563 917**	**190 960 748**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		16 777 417	16 777 417
Fond för yttre underhåll		46 569 341	49 566 088
Summa Bundet eget kapital		**63 346 758**	**66 343 505**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		39 639 019	35 926 081
Årets resultat		670 997	716 191
Summa Fritt eget kapital		**40 310 016**	**36 642 272**
Summa Eget kapital		**103 656 774**	**102 985 777**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	59 260 671	0
Summa Långfristiga skulder		**59 260 671**	**0**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		17 409 372	80 670 043
Leverantörsskulder		1 901 623	1 955 347
Skatteskulder		98 130	47 996
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 070 307	1 220 548
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	4 167 040	4 081 036
Summa Kortfristiga skulder		**24 646 472**	**87 974 970**
Summa Skulder		**83 907 143**	**87 974 970**
Summa Eget kapital och skulder		**187 563 917**	**190 960 748**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-180 258	1 432 079
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	4 159 558	4 159 558
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**4 159 558**	**4 159 558**
Erhållen ränta	135 049	373 776
Erlagd ränta	-1 929 893	-795 161
Övriga poster	2 604 028	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**4 788 484**	**5 170 252**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	778 707	-23 158
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-25 756	430 731
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**752 951**	**407 573**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**5 541 435**	**5 577 825**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av finansiella anläggningstillgångar	45 972	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**45 972**	**0**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 000 000	-11 940 742
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-4 000 000**	**-11 940 742**
Årets kassaflöde	**1 587 407**	**-6 362 917**
Likvida medel vid årets början	**23 326 397**	**29 689 313**
Likvida medel vid årets slut	**24 913 804**	**23 326 397**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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	81 325 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.

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 möta 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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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. Nyckeltalet är nytt från 2023, värdet är inte 0 kr men historik har inte räknats ut för tidigare år.

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.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	26 922 207	26 364 279
Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 331 861	1 357 673
Årsavgifter bostäder informationsöverföring	274 195	581 400
Årsavgifter lokaler	121 200	121 200
Hyror bostäder	1 232 152	1 096 254
Hyror lokaler	144 000	128 182
Hyror garage och parkeringsplatser	1 806 144	1 814 654
Hyror förbrukningsbaserad	175 100	193 744
Hyror informationsöverföring	10 200	24 125
Hyror övrigt	75 852	70 110
Övriga primära intäkter	319 118	267 367
Summa Bruttoomsättning	**32 412 029**	**32 018 988**
Hyresbortfall	-603 835	-462 007
Summa	**-603 835**	**-462 007**
Summa Nettoomsättning	**31 808 194**	**31 556 981**

Not 3 Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Försäkringsersättningar	962 138	0
Övriga sekundära intäkter	204 334	31 751
Summa Övriga rörelseintäkter	**1 166 472**	**31 751**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-2 623 944	-2 623 189
	Snö och halk-bekämpning	-93 196	-168 322
	Reparationer	-859 430	-1 180 529
	Planerat underhåll	-9 389 748	-6 673 203
	Försäkringsskador	-1 790 952	-933 025
	El	-2 871 004	-2 995 385
	Uppvärmning	-3 836 963	-3 996 190
	Vatten	-2 151 851	-2 126 521
	Sophämtning	-1 161 397	-1 077 958
	Fastighetsförsäkring	-475 814	-386 389
	Kabel-TV och bredband	-559 750	-843 346
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-947 814	-898 550
	Övriga driftkostnader	-87 782	-67 799
	Summa Driftskostnader	**-26 849 645**	**-23 970 406**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-165 965	-260 597
	Administrationskostnader	-230 646	-151 131
	Extern revision	-32 866	-41 450
	Konsultkostnader	-5 326	-1 188
	Medlemsavgifter	-13 105	-7 383
	Föreningsverksamhet	-13 625	-1 555
	Övriga förvaltningskostnader	-88 897	-20 666
	Summa Övriga externa kostnader	**-550 430**	**-483 969**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-575 946	-562 983
	Övriga arvoden	-11 460	-18 189
	Löner och övriga ersättningar	-484 889	-474 720
	Sociala avgifter	-353 526	-332 179
	Uttagsbeskattning	-159 420	-154 650
	Övriga personalkostnader	-10 050	0
	Summa Personalkostnader	**-1 595 291**	**-1 542 721**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-4 152 159	-4 152 159
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-7 399	-7 399
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-4 159 558**	**-4 159 558**

Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	25 719	28 344
	Ränteintäkter placeringar	0	106 333
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	2 713 358	215 807
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**2 739 077**	**350 484**

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 887 407	-1 065 258
	Övriga räntekostnader	-415	-1 114
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-1 887 822**	**-1 066 372**

Not 10	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	239 549 889	239 549 889
	Ingående anskaffningsvärde mark	11 447 713	11 447 713
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	43 980	43 980
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**251 041 582**	**251 041 582**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-85 926 643	-81 774 483
	Årets avskrivningar	-4 152 159	-4 152 159
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-90 078 802**	**-85 926 643**
	Utgående redovisat värde	**160 962 780**	**165 114 940**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	282 000 000	292 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	8 686 000	8 384 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	82 000 000	105 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	585 000	623 000
Summa	**373 271 000**	**406 007 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	44 326 200	44 326 200
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**44 326 200**	**44 326 200**

Not 11	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	965 156	965 156
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**965 156**	**965 156**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-912 746	-905 348
	Årets avskrivningar	-7 399	-7 399
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-920 145**	**-912 746**
	Utgående redovisat värde	**45 011**	**52 410**

Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	902 760	902 760
	Årets försäljning	-45 972	0
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**856 788**	**902 760**

Not 13	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	18 858 896	17 415 431
	Övriga fordringar	92 495	904 010
	Summa Övriga fordringar	**18 951 391**	**18 319 441**

Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	623 323	569 281
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**623 323**	**569 281**

Not 15	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Handelsbanken - Checkkonto	1 054 907	910 965
	Handelsbanken - Placeringskonto	5 000 000	5 000 000
	Summa Kassa och bank	**6 054 907**	**5 910 965**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Swedbank Hypotek AB	2,72%	2028-09-25	53 286 367	2 000 000
SBAB	2,82%	2027-07-13	9 474 304	1 500 000
Nordea Hypotek AB	2,30%	2026-09-17	13 909 372	500 000
			76 670 043	**4 000 000**

Långfristig del	59 260 671
Nästa års amortering av långfristig skuld	3 500 000
Lån som ska konverteras inom ett år	13 909 372
Kortfristig del	17 409 372
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	4 000 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	16 000 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,66%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Depositioner	424 279	420 779
Momsskuld	209 215	365 878
Källskatt	24 682	24 881
Inre fond	379 419	379 419
Övriga kortfristiga skulder	32 712	29 591
Summa Övriga skulder	**1 070 307**	**1 220 548**

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 681 388	2 498 302
Upplupna räntekostnader	375 445	417 516
Övriga upplupna kostnader	1 110 207	1 165 218
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**4 167 040**	**4 081 036**

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inget av vikt att notera.

Styrelsen har godkänt årsredovisningen 2026-04-28.

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.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Grantorp i Huddinge, org.nr 716419–8751.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Grantorp i Huddinge för år 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2025-05-21 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Dokument-ID 092221155557578405267 Signerat PJ

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Grantorp i Huddinge för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 vi 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 vår 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.

Helsingborg den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 09222115557578405267 Signerat PJ

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende Brf Grantorp i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst samarbete med Scrive.

Mirsad Hadziabdic
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:24:35

Caroline Olsson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:08:47

Selvia Nafa Bekhit
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:43:35

Sofia Ahmed
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 18:42:44

Louise Rollins
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-05-18 kl. 20:08:20

Per Jacobsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:24:24

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende Brf Grantorp i Huddinge signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Per Jacobsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-19 kl. 11:28:08

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.