







Årsredovisning 2025

HSB Brf Gränslunden i Sjöbo

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gränslunden i Sjöbo med säte i Sjöbo org.nr. 748000-2018 får härmed avge 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 1956. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Uven 11	1956-01-01	1960
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skåne. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31

Antal	Benämning	Total yta m^2
11	garageplatser	0
17	p-platser	0
38	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	1 900
Totalt 66 objekt		**1 900**

Föreningens lägenheter fördelas på: 14 st 1 rok, 23 st 2 rok, 1 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
William Andersson	Ordförande
Sara Johnsson Porutis	Ledamot
Simon Hallberg	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: William Andersson

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Sara Johnsson Porutis, Simon Hallberg och William Andersson.

Revisor har varit HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-09. På stämman deltog 7 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2026-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-10-01.

Väsentliga händelser under året är omförhandling av lån och samlat alla på Sparbanken Skåne.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015	Stambyte och badrumsrenoveringar
2016	Takomläggning
2020	Rev föreningen ut en oljecistern och renoverade det gamla tankrummet.
2020	Måleriarbeten samt elinstallationer utfördes i källaren samt fiberanslutning installerades i föreningen.
2021	Dränering

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

Årtal	Åtgärd
2026	Föreningen planerar el renovering av en del lägenheter.

Medlemsinformation

Under året har 9 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 47 och under året har det tillkommit 10 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 48.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	187	162	184	251	284
Skuldsättning, kr/kvm	4 613	4 717	4 840	4 980	4 326
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 613	4 717	4 840	4 980	4 326
Räntekänslighet, %	5	5	5	5	5
Energikostnad, kr/kvm	310	284	268	207	184
Årsavgifter, kr/kvm	1 024	1 004	956	919	893
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	97	96	97	96
Totala intäkter, kr/kvm	1 073	1 040	996	949	927
Nettoomsättning, tkr	2 034	1 976	1 870	1 802	1 762
Resultat efter finansiella poster, tkr	25	21	-155	91	205
Soliditet, %	24	23	23	23	25

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	79 655	0	0	79 655
Underhållsfond, kr	1 155 083	0	35 706	1 190 789
S:a bundet eget kapital, kr	**1 234 738**	**0**	**35 706**	**1 270 444**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 599 522	21 467	-35 706	1 585 282
Årets resultat, kr	21 467	-21 467	24 627	24 627
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 620 989**	**0**	**-11 079**	**1 609 909**
S:a eget kapital, kr	**2 855 727**	**0**	**24 627**	**2 880 353**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 82 000 kr samt ianspråktagande skett med 46 294 kr

Resultatdisposition

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:	
Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 620 988
Årets resultat, kr	24 627
Reservation till underhållsfond, kr	-82 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	46 294
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 609 909**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 609 909**

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	2 034 323	1 975 711
Övriga rörelseintäkter		3 611	898
Summa Rörelseintäkter		**2 037 934**	**1 976 609**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 286 970	-1 229 441
Övriga externa kostnader	Not 4	-89 898	-56 922
Personalkostnader	Not 5	-103 940	-79 094
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-284 303	-286 444
Summa Rörelsekostnader		**-1 765 111**	**-1 651 900**
Rörelseresultat		**272 823**	**324 709**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		20 579	36 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-268 775	-339 899
Summa Finansiella poster		**-248 196**	**-303 243**
Resultat efter finansiella poster		**24 627**	**21 467**
Resultat före skatt		**24 627**	**21 467**
Årets resultat		**24 627**	**21 467**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	10 418 630	10 702 932
Summa Materiella anläggningstillgångar		**10 418 630**	**10 702 932**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**10 419 130**	**10 703 432**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		6 530	9 355
Aktuell skattefordran	Not 8	1 775	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	29 974	4 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	30 869	32 046
Summa Kortfristiga fordringar		**69 148**	**46 341**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	750 000	750 000
Summa Kortfristiga placeringar		**750 000**	**750 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	776 791	683 195
Summa Kassa och bank		**776 791**	**683 195**
Summa Omsättningstillgångar		**1 595 939**	**1 479 536**
Summa Tillgångar		**12 015 068**	**12 182 969**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		79 655	79 655
Fond för yttre underhåll		1 190 789	1 155 083
Summa Bundet eget kapital		**1 270 444**	**1 234 738**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 585 282	1 599 522
Årets resultat		24 627	21 467
Summa Fritt eget kapital		**1 609 909**	**1 620 988**
Summa Eget kapital		**2 880 352**	**2 855 726**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	3 863 066	1 308 318
Summa Långfristiga skulder		**3 863 066**	**1 308 318**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		4 902 504	7 654 756
Leverantörsskulder		94 485	79 433
Skatteskulder	Not 14	0	2 065
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	37 620	41 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	237 041	241 477
Summa Kortfristiga skulder		**5 271 650**	**8 018 925**
Summa Skulder		**9 134 716**	**9 327 243**
Summa Eget kapital och skulder		**12 015 068**	**12 182 969**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	272 823	324 709
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	284 303	286 444
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**284 303**	**286 444**
Erhållen ränta	22 089	38 659
Erlagd ränta	-285 899	-344 019
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**293 316**	**305 793**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-2 258	-5 635
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	22 101	-28 303
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**19 842**	**-33 937**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**313 158**	**271 856**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-197 504	-233 094
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-197 504**	**-233 094**
Årets kassaflöde	**115 654**	**38 762**
Likvida medel vid årets början	**1 438 051**	**1 399 289**
Likvida medel vid årets slut	**1 553 705**	**1 438 051**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar
Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll
Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut
Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning
Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

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

Kassaflödesanalys
Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

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.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2 Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 945 620	1 907 532
Hyror garage och parkeringsplatser	71 520	65 075
Övriga primära intäkter	26 393	17 679
Summa Bruttoomsättning	**2 043 533**	**1 990 286**
Hyresbortfall	-9 210	-14 575
Summa	**-9 210**	**-14 575**
Summa Nettoomsättning	**2 034 323**	**1 975 711**

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabel TV.

Not 3 Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och förvaltning	-416 897	-406 284
Snö och halk-bekämpning	-4 440	-681
Reparationer	-51 870	-92 133
Planerat underhåll	-46 294	0
El	-47 705	-44 813
Uppvärmning	-426 672	-385 740
Vatten	-115 078	-108 625
Sophämtning	-41 802	-55 053
Fastighetsförsäkring	-24 525	-23 459
Kabel-TV och bredband	-47 683	-47 683
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-51 190	-56 136
Övriga driftkostnader	-12 814	-8 835
Summa Driftskostnader	**-1 286 970**	**-1 229 441**

Not 4 Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga externa kostnader		
Administrationskostnader	-53 131	-20 848
Extern revision	-15 914	-14 636
Medlemsavgifter	-12 400	-12 400
Föreningsverksamhet	-2 250	-1 350
Övriga förvaltningskostnader	-6 203	-7 688
Summa Övriga externa kostnader	**-89 898**	**-56 922**

Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-59 000	-54 000
	Revisionsarvode	-5 000	-5 000
	Övriga arvoden	-15 635	-1 711
	Löner och övriga ersättningar	-306	-587
	Sociala avgifter	-23 999	-17 796
	Summa Personalkostnader	**-103 940**	**-79 094**

Not 6	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	-280 021	-280 021
	Avskrivning på markanläggning	-4 282	-6 423
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-284 303**	**-286 444**

Not 7	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	14 397 840	14 397 840
	Ingående anskaffningsvärde mark	55 000	55 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	115 825	115 825
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**14 568 665**	**14 568 665**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-3 865 732	-3 579 288
	Årets avskrivningar	-284 303	-286 444
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-4 150 035**	**-3 865 732**
	Utgående redovisat värde	**10 418 630**	**10 702 932**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	12 200 000	13 600 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	116 000	125 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	3 800 000	3 800 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	203 000	158 000
Summa	**16 319 000**	**17 683 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	9 739 000	9 739 000
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**9 739 000**	**9 739 000**

Not 8	Aktuell skattefordran	2025-12-31	2024-12-31
	Aktuell skattefordran		
	Aktuell skattefordran	1 775	0
	Summa Aktuell skattefordran	**1 775**	**0**

Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	26 914	4 856
	Övriga fordringar	3 060	84
	Summa Övriga fordringar	**29 974**	**4 940**

Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	6 177	5 995
	Upplupna ränteintäkter	2 240	3 750
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 452	22 302
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**30 869**	**32 046**

Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	750 000	750 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**750 000**	**750 000**

Not 12	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Bankkonto 1	771 791	678 195
	Bankkonto 7	5 000	5 000
	Summa Kassa och bank	**776 791**	**683 195**

Not 13 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut **2025-12-31**

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Skåne	1,64%	2027-02-10	1 308 318	50 004
Sparbanken Skåne	3,03%	2028-11-10	2 604 752	0
Sparbanken Skåne	2,69%		4 852 500	165 000
			8 765 570	**215 004**

Långfristig del	3 863 066
Nästa års amortering av långfristig skuld	50 004
Lån som ska konverteras inom ett år	4 852 500
Kortfristig del	4 902 504
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	215 004
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	860 016
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,63%
Finns swap-avtal	Nej

Not 14	Skatteskulder	2025-12-31	2024-12-31
	Skatteskulder		
	Skatteskulder	0	2 065
	Summa Skatteskulder	**0**	**2 065**

Not 15	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	360	300
	Källskatt	4 349	0
	Inre fond	32 791	39 996
	Övriga kortfristiga skulder	120	898
	Summa Övriga skulder	**37 620**	**41 194**

Not 16	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	165 709	160 401
	Upplupna räntekostnader	0	17 124
	Övriga upplupna kostnader	71 332	63 952
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**237 041**	**241 477**

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.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-31

BoRevision

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gränslunden i Sjöbo, org.nr. 748000-2018

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gränslunden i Sjöbo 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 HSB Brf Gränslunden i Sjöbo 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 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 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.

Malmö

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gränslunden i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574277168***

William Andersson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-03 kl. 10:01:09

Simon Hallberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-31 kl. 14:54:45

Sara Johnsson Porutis
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-02 kl. 21:33:20

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:44:49

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gränslunden i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557574529283***

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 13:44:26

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.