

# Årsredovisning 2025

Bostadsrättsföreningen Granen 18

716421-7726



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 18

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

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

## Innehåll

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 4
Flerårsöversikt .....	s. 4
Förändringar i eget kapital .....	s. 5
Resultatdisposition .....	s. 5
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 6</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 9</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# Kort guide till läsning av årsredovisningen

## Förvaltningsberättelse

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

## Resultaträkning

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

## Balansräkning

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

## Kassaflödesanalys

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

## Noter

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

## Giltighet

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

# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1992-01-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1996-03-22 och nuvarande stadgar registrerades 2025-02-21 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Granen 18	1994	Stockholm

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Folksam via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. Försäkringen förmedlas via Söderberg & Partners.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Byggnadsår är 1895. Fastigheten är i mycket bra skick. Värdeåret är 1979.

Föreningen har 22 bostadsrätter om totalt 2 610 kvm. Byggnadernas totalyta är 2 610 kvm.

### Styrelsens sammansättning

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2025-06-02 haft följande sammansättning:

Theodor Jarnhammar	Ordförande
Anna Felicia Mårtensson	Styrelseledamot
Anna Inger Dyrvold	Styrelseledamot
Nils Göran Förander	Styrelseledamot
Rasmus André Jönsson	Styrelseledamot
Foad Makhtoom Hoseinian	Ordförande-utflyttad april 2025

### Valberedning

Erik Dahlström och Christopher Walker

### Firmateckning

Firman tecknas av Styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

## Revisorer

Ingela Andersson	Auktoriserad revisor	Ordinarie
Matz Ekman	Auktoriserad revisor	Suppleant

## Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-02.

Extra föreningsstämma hölls 2025-01-23. Slutligt fastställande av förnyade stadgar.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2050. Underhållsplanen uppdaterades 2021.

## Utförda historiska underhåll

- 2001-2002** ● Förnyelse av Innergården
- 2011** ● Ommålning av Hall och trapphus
- 2015-2025** ● Partiella stambyten i samband med lägenhetsrenoveringar
- 2018-2019** ● Utbyte av Fönstern
- 2021** ● Renovering av fasaderna mot Villagatan och Valhallavägen
- 2023-2024** ● Källarrenovering med utbyte av alla horisontella stammar och rör
- 2025** ● Renovering av hiss i B-uppgången

## Planerade underhåll

- 2026-2027** ● Renovering av hissen i A-uppgången

## Avtal med leverantörer

Avropsavtal för snöskottning	TS-gruppen
Ekonomisk förvaltning / Lägenhetsförteckning	NABO
Fjärrvärme	Stockholm Exergi
Grovsopor	Prozero
Hisservice	Otis, numera Sthlm Hisservice AB
Hushållsavfall	Stockholms Stad , serviceförvaltningen
Internet,Tv, Telefonleverantör.	Ownit
Kameraövervakning entré	Securitas
Passersystem för stora porten	Axlås/Solidlås
Projektlledning	NABO
Städ-och fönsterputs	Mickes Städ-och Fönsterputs, numera Trappa Upp
Teknisk förvaltning	Styrelse o medlemmar / Tekniskt förvaltningsavtal med NABO

## Övrig verksamhetsinformation

Under året har automatisk dörröppning installerats

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Från och med 2025 sker redovisning av Föreningens ekonomi enligt K3 (tidigare enligt K2).

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 50%.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 32 st. Tillkommande medlemmar under året var 1 och avgående medlemmar under året var 0. Vid räkenskapsårets slut fanns det 33 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och administrativ avgift vid andrahandsuthyrning tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2025</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>
Nettoomsättning	1 799 480	1 104 504	835 707	629 021
Resultat efter fin. poster	218 043	-519 625	-4 467 794	-3 707 985
Soliditet (%)	97	98	97	95
Yttre fond	1 293 468	704 853	704 853	2 288 029
Taxeringsvärde	142 000 000	151 000 000	151 000 000	151 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	607	337	245	214
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,8	77,5	66,8	88,1
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	-	-	-	-
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Sparande / kvm totalyta, kr	162	-97	-410	-731
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	17	18	23
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	241	249	223	260
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	48	42	41	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	307	309	282	313
Räntekänslighet (%)	-	-	-	-

Nyckeltal 2025 har beräknats utifrån bostadsyta 2 610 kvm och totalyta 2 610 kvm i enlighet med senaste taxeringsbeslut.

Nyckeltal 2022-2024 har beräknats utifrån bostadsyta 2 604 kvm och totalyta 2 064 kvm i enlighet med senaste taxeringsbeslut.

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	12 415 802	-	-	12 415 802
Upplåtelseavgifter	22 626 122	-	-	22 626 122
Fond, yttre underhåll	704 853	-	588 615	1 293 468
Balanserat resultat	-19 010 523	-519 625	-588 615	-20 118 764
Årets resultat	-519 625	519 625	215 998	215 998
<b>Eget kapital</b>	<b>16 216 628</b>	<b>0</b>	<b>215 998</b>	<b>16 432 627</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-20 118 764
Årets resultat	215 998
<b>Totalt</b>	<b>-19 902 765</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	704 853
Balanseras i ny räkning	-20 607 618
	<b>-19 902 765</b>

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

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 799 480	1 104 504
Övriga rörelseintäkter	3	7 217	28 665
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 806 697</b>	<b>1 133 169</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 266 557	-1 361 013
Övriga externa kostnader	9	-146 339	-212 665
Personalkostnader	10	-16 225	58 528
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 860	-151 250
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 634 980</b>	<b>-1 666 400</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>171 716</b>	<b>-533 231</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		46 314	13 796
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	13	-190
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>46 327</b>	<b>13 606</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>218 043</b>	<b>-519 625</b>
<b>Skatt</b>		<b>-2 045</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>215 998</b>	<b>-519 625</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12, 20	12 773 620	12 979 480
Maskiner och inventarier	13	0	0
Pågående projekt	14	913 650	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 687 270</b>	<b>12 979 480</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	1 800	1 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>1 800</b>	<b>1 800</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 689 070</b>	<b>12 981 280</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		53 923	-14 398
Övriga fordringar	16	394 878	880 531
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	129 523	101 995
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>578 324</b>	<b>968 128</b>
<b>Kortfristiga placeringar</b>			
Kortfristiga placeringar	18	1 598 169	1 591 391
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>1 598 169</b>	<b>1 591 391</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 112 661	1 087 285
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 112 661</b>	<b>1 087 285</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>3 289 154</b>	<b>3 646 804</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>16 978 224</b>	<b>16 628 084</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		35 041 924	35 041 924
Fond för yttre underhåll		1 293 468	704 853
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>36 335 392</b>	<b>35 746 777</b>
<b>Ansamlad förlust</b>			
Balanserat resultat		-20 118 764	-19 010 523
Årets resultat		215 998	-519 625
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-19 902 765</b>	<b>-19 530 149</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>16 432 627</b>	<b>16 216 628</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		241 194	156 210
Övriga kortfristiga skulder		0	-2 476
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	304 404	257 722
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>545 598</b>	<b>411 456</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>16 978 224</b>	<b>16 628 084</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>171 716</b>	<b>-533 231</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	205 860	151 250
	<b>377 576</b>	<b>-381 981</b>
Erhållen ränta	31 906	13 796
Erlagd ränta	13	-190
Erhållen utdelning	14 408	0
Betald inkomstskatt	-2 045	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>421 858</b>	<b>-368 375</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	4 709	156 856
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	134 142	-180 067
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>560 709</b>	<b>-391 586</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-913 650	0
Förvärv av finansiella tillgångar	-6 778	-8 212
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-920 428</b>	<b>-8 212</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-359 719</b>	<b>-399 798</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>1 796 324</b>	<b>2 196 122</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>1 436 605</b>	<b>1 796 324</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 18 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar. Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

#### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, vatten och värme.

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider (%) tillämpas:

Stomme och grund	0,87 %
Yttertak	4,99 %
Fasader	4,99 %
Fönster	1,55 %
Stamledningar VA	1,55 %
Stamledningar Värme	6,99 %
Styr & övervakning	6,99 %
Ventilation	6,99 %
El	4,99 %
Hissar	1,75 - 13,98 %

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

#### Omsättningstillgångar

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Kortfristiga placeringar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och verkliga värdet.

## Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 585 412	878 712
Övernattnings-/gästlägenhet	30 000	14 500
Elintäkt Brf Valhall 90	180 383	187 890
Övriga intäkter	3 685	23 402
<b>Summa</b>	<b>1 799 480</b>	<b>1 104 504</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	1	-3
Erhållna bidrag	7 216	0
Övriga intäkter	0	6 212
Erhållna skadestånd	0	15 000
Ersättn.fr.försäkr.bolag	0	7 455
<b>Summa</b>	<b>7 217</b>	<b>28 665</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	20 993	20 089
Städning	75 996	72 720
Besiktning och service	24 051	34 194
Trädgårdsarbete	20 565	5 008
Snöskottning	7 375	13 917
Övrigt	15 900	7 581
<b>Summa</b>	<b>164 880</b>	<b>153 509</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	7 725
Tvättstuga	14 619	13 784
Dörrar och lås/porttele	0	2 138
Värme	4 300	2 150
El	0	5 662
Hissar	20 585	6 261
<b>Summa</b>	<b>39 504</b>	<b>37 720</b>

#### NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	0	116 238
<b>Summa</b>	<b>0</b>	<b>116 238</b>

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	49 014	45 421
Uppvärmning	628 904	647 897
Vatten	124 394	110 478
Sophämtning	85 598	71 388
<b>Summa</b>	<b>887 910</b>	<b>875 184</b>

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	68 743	69 286
Bredband	74 448	73 216
Fastighetsskatt	31 072	35 860
<b>Summa</b>	<b>174 263</b>	<b>178 362</b>

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	0	4 053
Övriga förvaltningskostnader	46 329	50 249
Juridiska kostnader	7 958	65 900
Revisionsarvoden	54 488	55 375
Ekonomisk förvaltning	37 564	37 088
<b>Summa</b>	<b>146 339</b>	<b>212 665</b>

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-45 000
Övriga personalkostnader	0	611
Sociala avgifter	0	-14 139
Övriga personal kostnader	16 225	0
<b>Summa</b>	<b>16 225</b>	<b>-58 528</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Övriga räntekostnader	-13	190
<b>Summa</b>	<b>-13</b>	<b>190</b>

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	16 273 636	16 273 636
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>16 273 636</b>	<b>16 273 636</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-3 294 156	-3 142 906
Årets avskrivning	-205 860	-151 250
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-3 500 016</b>	<b>-3 294 156</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>12 773 620</b>	<b>12 979 480</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 322 008</i>	<i>5 322 008</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	48 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	94 000 000	109 000 000
<b>Summa</b>	<b>142 000 000</b>	<b>151 000 000</b>

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2025-12-31	2024-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	143 750	143 750
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>143 750</b>	<b>143 750</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-143 750	-143 750
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-143 750</b>	<b>-143 750</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### NOT 14, PÅGÅENDE PROJEKT

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	0	0
Årets investeringar	913 650	0
<b>Summa pågående arbeten</b>	<b>913 650</b>	<b>0</b>

Årets investeringar består utav stambyte samt dörrar och säkerhetssystem.

### NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats Branschorganisation	1 800	1 800
<b>Summa</b>	<b>1 800</b>	<b>1 800</b>

### NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20 234	14 791
Skattefordringar	50 491	154 452
Övriga fordringar	209	2 249
Nabo Klientmedelskonto	322 850	339 271
Borgo	1 094	369 767
<b>Summa</b>	<b>394 878</b>	<b>880 531</b>

### NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 157	59 335
Fastighetsskötsel	5 083	4 890
Försäkringspremier	23 285	22 175
Bredband	6 204	6 204
Förvaltning	10 794	9 391
<b>Summa</b>	<b>129 523</b>	<b>101 995</b>

### NOT 18, KORTFRISTIGA PLACERINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Ålandsbanken	208 184	208 184
Case Fondandelskonto	1 389 985	1 383 207
<b>Summa</b>	<b>1 598 169</b>	<b>1 591 391</b>

## NOT 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 203	16 259
El	4 322	4 348
Uppvärmning	85 995	86 882
Vatten	20 777	18 427
Förutbetalda avgifter/hyror	172 107	131 806
Övriga uppl kostn	10 000	0
<b>Summa</b>	<b>304 404</b>	<b>257 722</b>

## NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	Inga	Inga

## NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

På grund av bättre pris har nytt städavtal tecknats med Trappa Upp AB. (Tidigare Mickes Städ/Optimal trappstädning fungerade väl, men till högre pris) På grund av att Sthlm Hisservice AB är ansvarig för hissarnas renovering har även underhållsavtal tecknats med detta bolag. (Otis AB:s hisservice har fungerat mindre väl)

## Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-08.

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

Stockholm

---

Theodor Jarnhammar  
Ordförande

---

Anna Felicia Mårtensson  
Styrelseledamot

---

Anna Inger Dyrvold  
Styrelseledamot

---

Nils Göran Förander  
Styrelseledamot

---

Rasmus André Jönsson  
Styrelseledamot

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

---

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## 📄 Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 16:39

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.05.2026 12:28

**DOCUMENT ID:**

S1QUkNJyGe

**ENVELOPE ID:**

ryQLJ4kkMx-S1QUkNJyGe

**DOCUMENT NAME:**

Bostadsrättsföreningen Granen 18, 716421-7726 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

**SHA-512:**

3cef2a5697c79feb52732305f79ad378d5ad5e5934b6ed74ad32a51c8953ffc5f5258670e8ca3e5f8517637163720f76a85f09b2e22c40f0ce95d549f602aa2f

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant









eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## 🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. THEODOR JARNHAMMA R</b> theodor@jarnhammar.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:39 11.05.2026 12:38	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.182
<b>2. Rasmus André Jönsson</b> rasmus.jonsson@helakoket.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:40 11.05.2026 12:39	eID Low	Swedish BankID IP: 78.77.147.187
<b>3. ANNA FELICIA MÅRTENS SON</b> Feliciam@live.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 12:57 11.05.2026 12:54	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.172
<b>4. Nils Göran Förander</b> nforander@gmail.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 15:39 11.05.2026 15:38	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.169
<b>5. Anna Inger Dyrvold</b> Inger.dyrvold@outlook.com	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:23 11.05.2026 16:21	eID Low	Swedish BankID IP: 212.107.159.165
<b>6. INGELA ANDERSSON</b> ingela.andersson@lr-revision.se	 Signed Authenticated	11.05.2026 16:39 11.05.2026 16:39	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.32.66

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

## 📎 Attachments

No attachments related to this document

## ⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## REVISIONSBERÄTTELSE

### Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granen 18

Orq.nr 716421-7726

#### Rapport om årsredovisningen

##### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granen 18 för år 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 Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 revisors sed 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.

##### Upplysning av särskild betydelse

Enligt föreningens stadgar ska föreningens löpande kostnader finansieras genom att bostadsrättshavarna betalar årsavgift till föreningen. Reservering till fond för yttre underhåll ska ske enligt underhållsplan.

Jag vill fästa uppmärksamheten på den information som styrelsen lämnar i avsnittet "Flerårsöversikt" i förvaltningsberättelsen som visar att föreningens sparande 162 kr/kvm totalyta (422 820 kr) inte täcker årlig reservering till föreningens fond för yttre underhåll i enlighet med aktuell underhållsplan (704 853 kr). Jag har inte modifierat mitt uttalande i detta avseende.

##### 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 för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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, förfälskning, 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granen 18 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lag 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

STOCKHOLM, datum enligt elektronisk signering

Ingela Andersson  
Auktoriserad revisor



# Document history

## Document summary

**COMPLETED BY ALL:**

11.05.2026 16:38

**SENT BY OWNER:**

Nabo Digital signering · 11.05.2026 12:28

**DOCUMENT ID:**

SyWQIKN11fl

**ENVELOPE ID:**

HkXLJNkJzg-SyWQIKN11fl

**DOCUMENT NAME:**

Brf Granen 18 RB 2025.pdf

2 pages

**SHA-512:**

f3a5631d3550a2651c91c5b0865075caac71bed41cea51  
911a46387e69c1071d422bfb29e402279a315fce42c7b7  
a1384893249e2f64d165cbabc0567def72bb

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. INGELA ANDERSSON	Signed	11.05.2026 16:38	eID	Swedish BankID
ingela.andersson@lr-revis ion.se	Authenticated	11.05.2026 16:38	Low	IP: 95.193.32.66

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

## Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PADES  
sealed

## Custom events

---

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed