

ÅRSREDOVISNING
för
BRF Gränjesvålen 3
Orgnr: 716456-4762
Räkenskapsåret

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för boende till nyttjande utan tidsbegränsning. Föreningen upplåter 28 lägenheter med bostadsrätt belägna på Idre Fjäll i Älvdalens kommun.

Grundfakta om föreningen och fastigheter

Föreningen registrerades 1986-10-25. Föreningens gällande ekonomiska plan upprättades 1986-12-01. Fastigheten förvärvades 1986-12-01. Fastigheter som ingår i beståndet: Idre 80:16, 80:19, 80:63, 80:64, 80:65, 80:66, 80:79, 80:82, 80:83. Fastigheterna är belägna i direkt anslutning till vinterorten Idre Fjäll.

Bostadsarean (lägenhetsytan) är 1.056 kvadratmeter. Inga lokaler finns i fastigheterna.

Lägenhetsfördelning:

			Andelstal:
24 st	lofthus	35 kvm	3,3980%
4 st	9FTG-hus	54 kvm	4,6120%

Taxeringsvärden:

År 2006	6 567 000 kr		
År 2007-08	9 307 000 kr	förändring:	41,72%
År 2009-10	14 107 000 kr	förändring:	51,57%
År 2011-18	14 259 000 kr	förändring:	1,08%
År 2018	14 281 000 kr		
År 2019	14 324 000 kr		
År 2021	19 836 000 kr	förändring:	32,68%
År 2022	19 139 408 kr		
År 2023	19 836 000 kr		
År 2024	27 200 000 kr	förändring:	37,12%
År 2025	29 149 000 kr	förändring:	7,17%
År 2026			

Försäkringar

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dalarnas försäkringsbolag.

Brf Gränjesvålen 3

2/8

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under verksamhetsåret haft två protokollförda sammanträden samt haft löpande e-post- och telefonkontakter.

Den kamerala förvaltningen har ombesörjts av AB FOSKAN 1.
För den tekniska förvaltningen har Stiftelsen Idre Fjäll svarat.

Styrelsen har sedan årsstämman 2025-05-06 bestått av 3 ordinarie ledamöter och 1 suppleanter:

Håkan Hedberg	ordinarie
Konrad Baginski	ordinarie
Anders Andreasson	ordinarie

Maria Andreasson	suppleant
------------------	-----------

Valberedning:

Leif Baginski

Revisorer:

Ordinarie: Agata Navborg

Ekonomi

Till stämmans förfogande står årets överskott på kr 78.965,18. Överskottet föreslås flytta till dispositionsfonden och balanseras i ny räkning.

Vår policy är att årsavgifterna ska täcka planerade, löpande utgifter och därtill hålla en buffert som täcker oplanerade utgifter.

Under år 2026 kommer föreningen gå över till K3-regelverk enligt gällande lagstiftning.

Överlåtelser

Inga överlåtelser har skett under det gångna året 2025.

Resultaträkning		2025	2024
Nettoomsättning	Not 1	688 672,00	691 908,00
redovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2025.			
Underentrep Idre Fjäll tjänster	Not 2	-290 864,04	-289 508,26
Övriga externa kostnader	Not 3	-107 120,19	-85 559,18
Personalkostnader	Not 4	-3 942,00	0,00
Summa kostnader:		-401 926,23	-375 067,44
Rörelseresultat		286 745,77	316 840,56
Finansiellt netto	Not 5	7 408,41	13 201,55
Bokslutsdispositioner	Not 6	-32 500,00	-32 500,00
Resultat före skatt		261 654,18	297 542,11
Skatter:	Not 7		
Fastighetsskatt		-140 617,00	-239 928,00
Skatt för tidigare år (neg. tillkommande, pos. återbäring)		-42 072,00	-6,00
Summa skatter:		-182 689,00	-239 934,00
Årets resultat		78 965,18	57 608,11
Förslag om disposition av överskott inom året.		-78 965,18	-57 608,11
Redovisat överskott		0,00	0,00

50

AA

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar**

redovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december Not 8	8 511 000,00	8 511 000,00
Ack avskrivningar byggnad	-2 680 000,00	-2 680 000,00
Mark	2 209 000,00	2 209 000,00
Summa anläggningstillgångar	8 040 000,00	8 040 000,00

Omsättningstillgångar

Fordringar/förutbetalda kostnader	Not 9	0,00	0,00
Kortfristiga placeringar	Not 10	612 988,45	606 380,04
Kassa och bank	Not 11	383 491,10	258 972,09
S:a omsättningstillgångar		996 479,55	865 352,13

SUMMA TILLGÅNGAR**9 036 479,55****8 905 352,13****EGET KAPITAL OCH SKULDER****Eget kapital****Bundet eget kapital**

Inbetalade grundavgifter		-10 720 000,00	-10 720 000,00
Avskrivning byggnader	Not 12	2 680 000,00	2 680 000,00
		-8 040 000,00	-8 040 000,00
Bundna reserver	Not 13	-339 048,64	-308 641,40
		-8 379 048,64	-8 348 641,40

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	Not 14	-209 010,00	-209 010,00
Årets resultat	Vinst 2025	-78 965,18	-57 608,11
Obeskattade reserver		-304 965,91	-226 000,73
Summa eget kapital		-8 893 024,55	-8 783 652,13

Kortfristiga skulder

Not 15 -143 455,00 -121 700,00

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**-9 036 479,55****-8 905 352,13****Ställda panter för fastighetslån**

Inga

Inga

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

AS
KS
LS

Nyckeltal Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021	2020
Bostadsrättsyta, m ²	1056		1 056	1 056	1 056	1 056
Årsavgift / m ² bostadsrättsyta	651	651	476	476	423	423
Skatt / m ² bostadsrättsyta	193	251	141	139	141	106
Elkostnad / m ² bostadsrättsyta (ingen gemensam)	0	0	0	0	0	0
Avgift VA, VVS, mm / m ² bostadsrättsyta	275	274	263	238	225	221
Kapitalkostnader / m ² bostadsrättsyta	0	0	0	0	0	0
Soliditet (%)	98	98	98	98	98	99

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt årsredovisningslagens och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Avsättning för fond till yttre underhåll görs enligt föreningens stadgar med minst 0,3 % av fastighetens anskaffningssvärde. Styrelsen är behörigt att fatta beslut om avsättning och om ianspråktagande av fonden varför förändring av fonden bokförs direkt efter styrelsebeslut.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningssvärde med hänsyn taget till befarade förluster om ej annat anges i not nedan.

Fordringar upptas till det belopp som, efter individuell bedömning, beräknas inflyta.

P.g.a. ändrade redovisningsregler kommer vi att göra avskrivning på byggnader enligt linjär avskrivningsplan, vilket kommer att medföra att byggnader skrives till värde 0 kr år 2085. Den nedskrivning som gjordes 1998, med kr 2.680.000, innebär att planenliga avskrivningar inte behövs göras förrän år 2038. Årliga avskrivningar kommer därefter att göras med 51.456 kr.

Noter	2025	2024
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	687 672,00	687 672,00
Övriga intäkter, ny räkning	1 000,00	4 236,00
	<u>688 672,00</u>	<u>691 908,00</u>
Not 2 Underentrepr Idre Fjäll:s tjänster KPI-index-reglerade enligt avtal 1986 Bilaga nr 2 VATTEN OCH AVLOPP m.m.	-290 864,04	-289 508,26
Not 3 Övriga externa kostnader		
Försäkringspremie	-51 354,00	-56 743,00
Övriga försäkringskostnader	-28 600,00	0,00
Reparation och underhåll	0,00	0,00
Adm kostnader övriga	-1 759,25	-2 283,65
Revision	0,00	-2 250,00
Förvaltningskostnader	-25 406,94	-24 282,53
Advokatkostnader	0,00	0,00
	<u>-107 120,19</u>	<u>-85 559,18</u>
Not 4 Personalkostnader		
Revisorns utbetald ersättning	-3 942,00	0,00
Not 5 Finansiell intäkter och kostnader		
Räntenetto	7 408,41	13 201,55

63 AA
15

Brf Gränjesvålen 3

7/8

	2025	2024
Not 6 Bokslutsdispositioner		
Avsätt till fastighetsfond	-32 500,00	-32 500,00
Not 7 Skatter		
Fastighetsskatt (beräknad, ej beslutad för 2025)	-140 617,00	-239 928,00
Skatt övrigt	-42 072,00	-6,00
<i>Summa skatter:</i>	<u>-182 689,00</u>	<u>-239 934,00</u>
<i>Väntad skatt för 2025 är ca. 220.000 kr, kommer delvis belasta år 2026.</i>		
Not 8 Anläggningstillgångar		
Taxeringsvärde		
Mark och byggnader	31 150 000,00	31 150 000,00
	<u>31 150 000,00</u>	<u>31 150 000,00</u>
Not 9 Fordringar/förutbetalda kostnader		
Förutbetalda försäkringar	0,00	0,00
	<u>0,00</u>	<u>0,00</u>
Not 10 Kortfristiga placeringar		
SBAB+AVANZA sparkonto	612 988,45	606 380,04
Not 11 Kassa och bank		
Skattekonto	29 971,00	92 947,00
Plusgiro	353 518,63	166 023,62
Swedbank i Idre	1,47	1,47
	<u>383 491,10</u>	<u>258 972,09</u>
Not 12 Byggnads grundavgifter		
Nedskrivning har skett 1998 med 2 680 000 kr		
Not 13 Bundna reserver		
Fastighetsfond	339 048,64	308 641,40
	<u>339 048,64</u>	<u>308 641,40</u>
Lgh och fastfonder har används till rep. och underhåll av respektive medlems lägenhet.		
Not 14 Fritt kapital		
Balanserat resultat	-209 010,00	-209 010,00
Årets överskott/underskott	-78 965,18	-57 608,11
Dispositionsfond (inräknat årets res)	-304 965,91	-226 000,73
	<u>-513 975,91</u>	<u>-435 010,73</u>

CO
A. J.


	2025	2024
Not 15 Kortfristiga skulder		
Skatteskulder	-42 072,00	-78 000,00
Tillkommande skatt för f.g. år	-56 689,00	-6,00
Kvar att dra prel skatt för 2025	-13 494,00	-13 494,00
Kortfristiga skulder	-6 000,00	-6 000,00
Upplupna kostnader	-25 200,00	-24 200,00
	<hr/>	<hr/>
	-143 455,00	-121 700,00

Årsredovisningen färdigställd och styrelsens tillgodo 2026-01-01.

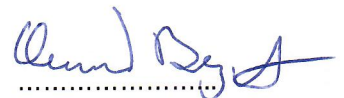
Danderyd 2026-01-11
Bostadsrättsförening Gränjesvålen 3



Anders Andreasson

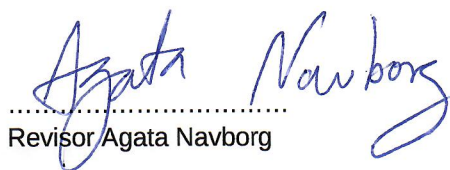


Håkan Hedberg



Konrad Baginski

Min revisionsberättelse har angivits 2026- 02 -19



Revisor Agata Navborg

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i

Brf Gränjesvålen nr 3, 716456-4762

Rapport om årsredovisningen

Jag har reviderat årsredovisningen för Brf Gränjesvålen nr 3, för år 2025-01-01 till 2025-12-31.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Styrelsens ansvar för årsredovisningen är omfattande och centralt för att säkerställa att företaget följer gällande redovisningsregler och lagkrav. Styrelsen har det primära ansvaret för att årsredovisningen utarbetas i enlighet med **gällande redovisningsprinciper och lagar och regler** (t.ex. Bokföringslagen och Årsredovisningslagen i Sverige). Detta innebär att styrelsen ska säkerställa att årsredovisningen ger en **rättvisande bild** av företagets finansiella ställning och resultat. Styrelsen ska se till att företagets redovisning följer **god redovisningssed**. Styrelsen är ansvarig för att bostadsrättsföreningen har en **effektiv intern kontroll** och en god **styrning** av de ekonomiska processerna.

Revisorns ansvar

Revisorns ansvar för årsredovisningen är att oberoende och objektivt granska företagets finansiella rapportering för att säkerställa att den är korrekt och att den följer gällande redovisningsprinciper och lagkrav. Revisorns roll är att ge en bedömning av om årsredovisningen ger en **rättvisande bild** av bostadsrättsföreningens finansiella ställning och resultat. Det innebär att revisorn ska kontrollera att redovisningen är korrekt och att den följer god redovisningssed och de lagar och regler som gäller i Sverige, bland annat **Årsredovisningslagen** och **Bokföringslagen** i Sverige.

Uttalande

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar. Utöver min revision av årsredovisningen har jag även reviderat uppdateringen av taxeringsvärdet enligt uppgifter från Skatteverket. Jag har även granskat försäkringskostnader.

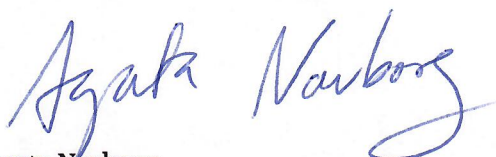
Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultat och balansräkningen.

Jag tillstyrker att överskottet disponeras enligt förslaget i verksamhetsberättelsen.

Styrelseledamöter har inte vidtagit någon åtgärd eller gjort sig skyldiga till någon försummelse som enligt min bedömning kan föranleda ersättningsskyldighet mot bostadsrättsföreningen, varför jag tillstyrker:

Att styrelseledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, 2026-02-19



Agata Navborg