

Årsredovisning 2025

Brf Gränjesvålen 6

716456-9290



 nabo

Välkommen till årsredovisningen för Brf Gränjesvålen 6

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

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 14

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 Älvdalen.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-06-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande stadgar registrerades 2026-03-02 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
Idre 80:213	1989	Älvdalen

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Dalarnas Försäkringsbolag

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1989.

Föreningen har 60 bostadsrätter om totalt 3 822 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 822 kvm.

Styrelsens sammansättning

Jorma Marco Crantz	Ordförande
Karl Andreas Godsäter	Styrelseledamot
Mikael Ström	Styrelseledamot
Wilhelm Jakobsson	Styrelseledamot
Magnus Lyckfjäll	Suppleant
Mikael Lundquist	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Niklas Feiff Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-19.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 5 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

- 2017-2018** ● Byte av fönster på föreningens samtliga byggnader
- 2019** ● Installation av fiber till föreningens samtliga medlemmar och målning av fönsterfoder
- 2022** ● Byte av tak
- 2025** ● Renovering/byte av gavlar i sydläge

Planerade underhåll

- 2026** ● Renovering av balkonger/balkongräcken

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning Nabo
Fastighetsförsäkring Dalarnas försäkringsbolag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 2%.

Övriga uppgifter

Under räkenskapsåret har föreningen genomfört underhåll och renovering av gavlar i sydläge på föreningens byggnader. Åtgärden avsåg initialt fem gavlar men utökades efterhand till att omfatta samtliga femton gavlar i sydläge, då fuktskador och mer omfattande slitage än förväntat upptäcktes vid arbetets genomförande.

Åtgärden har genomförts för att säkerställa byggnadernas långsiktiga skick och förebygga framtida underhållsbehov. Kostnaderna för arbetet har belastat årets resultat, vilket medför att föreningen redovisar ett mindre negativt resultat för räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 103 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelse.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	2 296 829	2 250 000	2 100 000	1 800 000
Resultat efter fin. poster	-1 007 545	94 858	-7 584	-4 605 011
Soliditet (%)	74	74	77	76
Yttre fond	252 810	165 810	78 810	307 238
Taxeringsvärde	36 600 000	29 000 000	29 000 000	29 000 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	600	589	549	471
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	99,2	100,0	100,0	98,7
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 076	2 121	2 165	2 210
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 076	2 121	2 165	2 210
Sparande / kvm totalyta, kr	53	79	52	169
Elkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,24	4,73	4,53	1,97
Räntekänslighet (%)	3,46	3,60	3,94	4,69

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.

Uppllysning vid förlust

Det negativa resultatet är främst hänförligt till genomförda underhållsåtgärder på gavlar i sydläge under året. Åtgärderna genomfördes efter att större slitage och fuktskador än förväntat konstaterats.

Styrelsen bedömer att föreningens ekonomi är fortsatt stabil och att resultatet är en följd av planerade och nödvändiga underhållsåtgärder för att säkerställa fastigheternas långsiktiga skick.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	34 070 000	-	-	34 070 000
Fond, yttre underhåll	165 810	-	87 000	252 810
Balanserat resultat	-5 840 425	94 858	-87 000	-5 832 567
Årets resultat	94 858	-94 858	-1 007 545	-1 007 545
Eget kapital	28 490 243	0	-1 007 545	27 482 699

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-5 832 567
Årets resultat	-1 007 545
Totalt	-6 840 111

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	87 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-249 928
Balanseras i ny räkning	-6 677 183
	-6 840 111

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 296 829	2 250 000
Övriga rörelseintäkter	3	17 423	0
Summa rörelseintäkter		2 314 252	2 250 000
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6	-2 723 209	-1 439 799
Övriga externa kostnader	7	-88 544	-87 580
Personalkostnader	8	-52 566	-52 568
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-205 860	-205 860
Summa rörelsekostnader		-3 070 179	-1 785 807
RÖRELSERESULTAT		-755 927	464 193
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 837	18 432
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-260 455	-387 767
Summa finansiella poster		-251 618	-369 335
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 007 545	94 858
ÅRETS RESULTAT		-1 007 545	94 858

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	35 472 392	35 678 252
Summa materiella anläggningstillgångar		35 472 392	35 678 252
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		35 472 392	35 678 252
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	49
Övriga fordringar	11	71 587	345 561
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	86 458	81 123
Summa kortfristiga fordringar		158 045	426 733
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 385 567	2 372 981
Summa kassa och bank		1 385 567	2 372 981
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 543 612	2 799 714
SUMMA TILLGÅNGAR		37 016 004	38 477 965

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		34 070 000	34 070 000
Fond för yttre underhåll		252 810	165 810
Summa bundet eget kapital		34 322 810	34 235 810
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 832 567	-5 840 425
Årets resultat		-1 007 545	94 858
Summa fritt eget kapital		-6 840 111	-5 745 567
SUMMA EGET KAPITAL		27 482 699	28 490 243
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	7 935 000	8 105 000
Leverantörsskulder		498 491	1 539 420
Skatteskulder		16 440	6 564
Övriga kortfristiga skulder		24 566	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 058 809	336 738
Summa kortfristiga skulder		9 533 305	9 987 722
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		37 016 004	38 477 965

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-755 927	464 193
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	205 860	205 860
	-550 067	670 053
Erhållen ränta	8 837	18 432
Erlagd ränta	-271 328	-401 957
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-812 558	286 528
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	268 688	40 187
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-273 544	1 462 477
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-817 413	1 789 192
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-170 000	-170 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-170 000	-170 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-987 413	1 619 192
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 372 981	753 788
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 385 567	2 372 981

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gränjesvålen 6 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,48 %
Fastighetsförbättringar	2,85 - 5,00 %

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.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 295 000	2 250 000
Övriga intäkter	1 829	0
Summa	2 296 829	2 250 000

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	0	0
Återbetalning. all framtid	17 423	0
Summa	17 423	0

NOT 4, REPARATIONER

	2025	2024
Bostäder	0	13 675
Fasader	0	30 425
Försäkringsärende/vattenskada	0	30 045
Summa	0	74 145

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övrigt plan. UH	756 000	0
Fasader	249 928	0
Summa	1 005 928	0

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	127 844	116 125
Arrendeavgifter	1 485 997	1 162 529
Fastighetsskatt	103 440	87 000
Summa	1 717 281	1 365 654

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	2 809	120
Revisionsarvoden	28 643	28 250
Arvode ekonomisk förvaltning	44 188	42 596
Extradebitering förvaltn.	6 420	14 287
Överlåtelsekostnad	2 058	0
Pantsättningskostnad	882	0
Bankkostnader	3 544	2 327
Summa	88 544	87 580

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Lagstadgade arb giv avg	12 566	12 568
Summa	52 566	52 568

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Låneräntor	260 115	387 534
Dröjsmålsränta	340	233
Summa	260 455	387 767

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	40 121 250	40 121 250
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	40 121 250	40 121 250
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-4 442 998	-4 237 138
Årets avskrivning	-205 860	-205 860
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 648 858	-4 442 998
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	35 472 392	35 678 252
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>12 000 000</i>	<i>12 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 000 000	23 800 000
Taxeringsvärde mark	6 600 000	5 200 000
Summa	36 600 000	29 000 000

NOT 11, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	66 950	64 178
Skattefordringar	725	725
Övriga fordringar	3 912	6 508
Fordringar hos leverantör	0	274 150
Summa	71 587	345 561

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2 376	2 268
Försäkringspremier	64 827	63 014
Förvaltning	19 255	15 841
Summa	86 458	81 123

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-09-01	2,87 %	5 115 000	5 225 000
Stadshypotek	2026-10-27	2,78 %	2 820 000	2 880 000
Summa			7 935 000	8 105 000
Varav kortfristig del			7 935 000	8 105 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 085 000 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 14, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Utgiftsräntor	26 865	37 738
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 004 857	274 000
Beräknat revisionsarvode	27 087	25 000
Summa	1 058 809	336 738

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	8 500 000	8 500 000

NOT 16, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Nuvarande stadgar registrerades 2026-03-02 hos Bolagsverket.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-23.

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

Älvdalen

Jorma Marco Crantz
Ordförande

Karl Andreas Godsäter
Styrelseledamot

Mikael Ström
Styrelseledamot

Wilhelm Jakobsson
Styrelseledamot

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

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 07:57

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

Sk_HrjP6Zg

ENVELOPE ID:

B1_rBswabl-Sk_HrjP6Zg

DOCUMENT NAME:

Brf Gränjesvålen 6, 716456-9290 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

16 pages

SHA-512:

e888d9fcc2d46a4516adf3fc6c7d802f1f20e3df996a0bec
a523a6c193e06c5e5b241e99a58b3ae841cb56da9061c
ce5ac620486fd9d1df5b4d2343116ae6c6d

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
1. Jorma Marco Crantz marcocrantz@hotmail.com	 Signed Authenticated	23.04.2026 21:46 23.04.2026 21:45	eID Low	Swedish BankID IP: 212.85.92.234
2. Karl Andreas Godsäter godsaterandreas@gmail.com	 Signed Authenticated	24.04.2026 06:50 24.04.2026 06:49	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.75.33
3. Hans Mikael Ström skier70@icloud.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 15:06 26.04.2026 15:05	eID Low	Swedish BankID IP: 78.72.206.220
4. Carl Wilhelm Edmund Jakobsson wille_jacobsson@hotmail.com	 Signed Authenticated	26.04.2026 16:23 26.04.2026 16:19	eID Low	Swedish BankID IP: 217.210.197.157
5. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	 Signed Authenticated	27.04.2026 07:57 27.04.2026 07:57	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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 Gränjesvålen 6, org.nr 716456-9290

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen 6 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 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

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 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 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, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gränjesvålen 6 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 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 revisionsssed 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 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 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.

Uppsala dag som framgår av min elektroniska underskrift

Niklas Feiff
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

27.04.2026 07:56

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 23.04.2026 15:57

DOCUMENT ID:

Hk_rSsvTbe

ENVELOPE ID:

BJeuBHoP6Zx-Hk_rSsvTbe

DOCUMENT NAME:

Brf Gränjesvålen 6 revisionsberättelse 2025-12-31.pdf
3 pages

SHA-512:

65676df3fetc1115d5a1aea34807ffc0668e21a27dab06c
30d4504f70629e00a2bd2ff0a9d6e0f95149266eefb72f9
5f2b9fc41f7af039badae46b3ae5a88e79

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. NIKLAS FEIFF niklas.feiff@feiff.se	Signed Authenticated	27.04.2026 07:56 27.04.2026 07:56	eID Low	Swedish BankID IP: 217.13.237.18

* 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