



Välkommen till årsredovisningen för Brf Drömslugan Granebo

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. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta föreningens fristående hus och till respektive hus hörande markområden (bostadsrätten) för nyttjande/uthyrning utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av sådan upplåtelse, kallas bostadsrätt. En medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Gotland.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-12-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2012-05-16 och nuvarande stadgar registrerades 2025-05-22 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
VÄSTERHEJDE VIBBLE 1:553	2012	GOTLAND

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Gotland

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2012 och består av 25 småhus.

Värdeåret är 2012.

Föreningen har 25 bostadsrätter om totalt 978 kvm. Byggnadernas totalyta är 978 kvm.

Styrelsens sammansättning

Torbjörn Mothander	Ordförande
Mariann Nyström	Styrelseledamot
Per Norberg	Styrelseledamot
Sylvia Rönn	Styrelseledamot

Valberedning

Petra Lingvall

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen

Revisorer

Björn Börjesson Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-17.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2025 och sträcker sig fram till 2058. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

- 2017 ● Sotning & brandskydd
- 2018 ● Målning av utsidan på stugornas ytterdörrar
- 2018-2019 ● Målning av de bruna stugorna
- 2019 ● Reparation av förråden/ryggsäck
- 2022 ● Måla servicebyggnaden - Denna åtgärd är utförd av Kneippbyn som har underhållsansvaret
- 2023 ● Sotning och brandskydd
- 2024 ● Fasadtvätt av de vita stugorna.
- 2025 ● Övervägande del av bruna stugor har målats.

Planerade underhåll

- 2025-2058 ● En preliminär underhållsplan är upprättad

Avtal med leverantörer

Bredband	Telenor
Ekonomitjänster	SBC
Service samt uthyrning åt medlemmar	Kneippbyn

Övrig verksamhetsinformation

Då föreningens ordförande Tommy Lingvall och Petra Lingvall i valberedningen sålde sin stuga i början av oktober 2025 trädde Torbjörn Mothander in som tillförordnad ordförande fram till nästa årsstämma/konstituerande stämma.

Valberedningen är för närvarande vakant.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 10%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 33 st. Tillkommande medlemmar under året var 8 och avgående medlemmar under året var 5. Vid räkenskapsårets slut fanns det 36 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 4 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	799 839	710 646	850 553	726 327
Resultat efter fin. poster	-406 676	-318 822	-198 543	-212 378
Soliditet (%)	94	94	94	-
Yttre fond	346 644	381 620	346 040	310 460
Taxeringsvärde	14 719 000	14 719 000	12 559 000	12 559 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	810	720	861	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,9	93,4	92,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	2 347	2 378	2 501	2 930
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	2 347	2 278	2 395	2 807
Sparande / kvm totalyta, kr	330	212	252	238
Elkostnad / kvm totalyta, kr	86	100	148	194
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	78	67	97	83
Energikostnad / kvm totalyta, kr	164	167	245	276
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,89	4,37	4,36	-
Räntekänslighet (%)	2,90	3,30	2,91	-

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 el (totalt 78 398 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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.

Upplysning vid förlust

Årets resultat är precis som tidigare år negativt. Detta beror på att föreningens avskrivningar är mycket stora, vilket är vanligt i en förhållandevis nybildad förening. Likviditeten i föreningen är god. Ska föreningen följa en tänkt underhållsplan har en kompletterande kassaflödesanalys upprättats som sträcker sig fram till år 2043. Föreningens preliminära utgående bankbehållning respektive år fram till 2043 ser enligt kassaflödesanalysen god ut.. För nuvarande lån har föreningen begärt och fått amorteringsfrihet from 2025-04-28. Tanken är dock att amortering av lånen ska påbörjas igen under andra halvan av 2026. I kassaflödesanalysen har styrelsen gjort bedömningen att medlemmarnas årsavgifter kommer öka med 2% per år.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	44 550 000	-	-	44 550 000
Fond, yttre underhåll	381 620	-79 133	44 157	346 644
Balanserat resultat	-5 088 256	-239 689	-44 157	-5 372 102
Årets resultat	-318 822	318 822	-406 676	-406 676
Eget kapital	39 524 542	0	-406 676	39 117 866

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-5 372 945
Årets resultat	-406 676
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-44 157
Totalt	-5 778 778

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	273 490
Balanseras i ny räkning	-5 505 288

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	799 839	710 646
Övriga rörelseintäkter	3	52 656	43 029
Summa rörelseintäkter		852 495	753 675
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-598 065	-389 263
Övriga externa kostnader	9	-141 051	-126 687
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-455 700	-455 700
Summa rörelsekostnader		-1 194 816	-971 650
RÖRELSERESULTAT		-342 321	-217 975
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 431	3 463
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-66 786	-104 310
Summa finansiella poster		-64 355	-100 847
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-406 676	-318 822
ÅRETS RESULTAT		-406 676	-318 822

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 17	41 173 841	41 621 273
Markanläggningar	12	81 327	89 595
Summa materiella anläggningstillgångar		41 255 169	41 710 869
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		41 255 169	41 710 869
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		35 928	20 150
Övriga fordringar	13	18 640	18 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	58 357	60 272
Summa kortfristiga fordringar		112 925	99 095
Kassa och bank			
Kassa och bank		384 768	388 271
Summa kassa och bank		384 768	388 271
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		497 693	487 366
SUMMA TILLGÅNGAR		41 752 862	42 198 234

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		44 550 000	44 550 000
Fond för yttre underhåll		346 644	381 620
Summa bundet eget kapital		44 896 644	44 931 620
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-5 372 102	-5 088 256
Årets resultat		-406 676	-318 822
Summa fritt eget kapital		-5 778 778	-5 407 078
SUMMA EGET KAPITAL		39 117 866	39 524 542
Långfristiga skulder			
Summa långfristiga skulder		0	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 295 732	2 325 732
Leverantörsskulder		100 077	64 416
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	239 187	283 544
Summa kortfristiga skulder		2 634 996	2 673 692
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 752 862	42 198 234

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-342 321	-217 975
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	455 700	455 700
	113 379	237 725
Erhållen ränta	2 431	3 463
Erlagd ränta	-69 774	-109 481
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	46 036	131 707
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 831	-24 452
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-5 708	142 446
Kassaflöde från den löpande verksamheten	26 497	249 701
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-30 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-30 000	-120 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-3 503	129 701
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	388 271	258 570
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	384 768	388 271

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Drömstugan Granebo 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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för el, 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	0,97 %
Markanläggningar	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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår

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	713 836	644 409
El, moms	86 003	66 237
Summa	799 839	710 646

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Hysesintäkter bostäder	28 756	23 976
Dröjsmålsränta	0	50
Pantsättningsavgift	4 689	0
Överlåtelseavgift	5 880	4 299
Administrativ avgift	1 421	1 274
Öres- och kronutjämning	1	5
Övriga intäkter	0	2 187
Återbäring försäkringsbolag	11 909	11 238
Summa	52 656	43 029

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel utöver avtal	17 809	2 965
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 813
Gemensamma utrymmen	27 670	0
Förbrukningsmaterial	3 531	9 413
Summa	49 011	16 190

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	2 963	988
Tvättstuga	0	494
VVS	0	494
Elinstallationer	0	8 532
Skador/klotter/skadegörelse	0	370
Summa	2 963	10 877

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	676
Tvättstuga	0	11 082
Fasader	273 490	67 375
Summa	273 490	79 133

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	84 006	102 314
Vatten	76 162	67 992
Sophämtning/renhållning	59 156	64 337
Summa	219 324	234 643

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	53 278	48 420
Summa	53 278	48 420

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Tele- och datakommunikation	57 990	46 827
Revisionsarvoden extern revisor	10 000	13 750
Styrelseomkostnader	0	800
Föreningskostnader	1 388	1 867
Förvaltningsarvode enl avtal	52 858	50 718
Överlåtelsekostnad	8 232	6 018
Pantsättningskostnad	6 174	860
Administration	4 409	3 097
Konsultkostnader	0	2 750
Summa	141 051	126 687

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	66 786	104 310
Summa	66 786	104 310

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	48 300 200	48 300 200
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	48 300 200	48 300 200
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 678 927	-6 231 495
Årets avskrivning	-447 432	-447 432
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 126 359	-6 678 927
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	41 173 841	41 621 273
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>2 173 200</i>	<i>2 173 200</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 891 000	11 891 000
Taxeringsvärde mark	2 828 000	2 828 000
Summa	14 719 000	14 719 000

NOT 12, MARKANLÄGGNINGAR	2025	2024
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	165 400	165 400
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	165 400	165 400
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-75 805	-67 537
Årets avskrivning	-8 268	-8 268
Utgående ackumulerad avskrivning	-84 073	-75 805
Utgående restvärde enligt plan	81 327	89 595

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	18 640	18 479
Skattefordringar	0	194
Summa	18 640	18 673

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	4 115	6 994
Förutbet försäkr premier	54 242	53 278
Summa	58 357	60 272

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-01-28	2,56 %	1 310 000	1 340 000
Swedbank	2026-02-28	2,52 %	985 732	985 732
Summa			2 295 732	2 325 732
Varav kortfristig del			2 295 732	2 325 732

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 2 295 732 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 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	640	35 593
Uppl kostn el	13 463	12 581
Uppl kostn räntor	8 236	11 224
Uppl kostn vatten	0	93
Förutbet hyror/avgifter	216 848	224 053
Summa	239 187	283 544

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	3 750 000	3 750 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Föreningen börjar redovisa enligt K3 fr o m 1 jan 2026

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-31.

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

Gotland

Torbjörn Mothander
Ordförande

Mariann Nyström
Styrelseledamot

Per Norberg
Styrelseledamot

Sylvia Rönn
Styrelseledamot

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

Björn Börjesson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 12:41

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:45

DOCUMENT ID:

r1WDCX4Kibl

ENVELOPE ID:

Hk8RX4tibx-r1WDCX4Kibl

DOCUMENT NAME:

Brf Drömstugan Granebo, 769622-4661 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

1db1ab1f6a35008a8c21d69db3de1e6111a2284d51eb3
bb20b9e7759e38e8c51f4b6a7b7d35fb40eef186eeaf11b
a2b5c8e94b16d061d3ad967aa77c66f9728c

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. PER OVE MIKAEL NORBERG pernorberg@msn.com	 Signed Authenticated	01.04.2026 10:45 01.04.2026 10:44	eID Low	Swedish BankID IP: 155.4.128.232
2. MÅNS TORBJÖRN MOTHANDER pejvic@hotmail.com	 Signed Authenticated	05.04.2026 16:51 05.04.2026 16:47	eID Low	Swedish BankID IP: 213.114.139.221
3. MARIANN NYSTRÖM sms.stockholm@telia.com	 Signed Authenticated	10.04.2026 04:24 10.04.2026 04:22	eID Low	Swedish BankID IP: 90.130.52.241
4. SYLVIA RÖNN sylvia.roenn@gmail.com	 Signed Authenticated	12.04.2026 11:21 31.03.2026 20:28	eID Low	Swedish BankID IP: 84.217.72.106
5. Björn Börjesson bjorn@konrev.se	 Signed Authenticated	12.04.2026 12:41 12.04.2026 12:40	eID Low	Swedish BankID IP: 95.193.70.32

* 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 Drömslugan
Granebo,

org.nr 716409-9264

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Drömslugan Granebo 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 på fel.

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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Drömslugan Granebo för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 revisionssed 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 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.

Göteborg den / 2026

Björn Börjesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

12.04.2026 12:39

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 13:45

DOCUMENT ID:

rylvRQEYSZx

ENVELOPE ID:

H1PCX4YiZg-rylvRQEYSZx

DOCUMENT NAME:

Revberättelsen för Brf Drömstugan Graneb 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

9a1d9db1134aac1957e29e654fb6b8b4c2ee219cb466f9
1621e9066be7ec9be6a1c1b86da48bc8a3c5125c0151c
d44b06107f3f24e1015671e99477085e93fad

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Björn Börjesson	Signed	12.04.2026 12:39	eID	Swedish BankID
bjorn@konrev.se	Authenticated	12.04.2026 12:39	Low	IP: 95.193.70.32

* 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