

Årsredovisning 2025

Brf Gränden

716456-8060



Välkommen till årsredovisningen för Brf Gränden

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
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

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 Hedemora.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1988-08-22. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1989-02-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-11 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Örnen 1. På fastigheten finns en bostadshus innehållande 23 lägenheter om totalt 1 384 kvm.

Lägenhetsfördelning

4 lägenheter på 1 rum och kök

12 lägenheter på 2 rum och kök

8 lägenheter på 2,5 rum och kök

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 en hyreslägenhet och 23 bostadsrätter om totalt 1 384 kvm.

Styrelsens sammansättning

Aina Eriksson	Styrelseledamot
E Ann E Von Krusenstierna Wihlborg	Styrelseledamot
Gunnar Kättström	Styrelseledamot
Maria Everbrand	Styrelseledamot
Erik Christian Redhe	Ordförande
Liselott Kättström	Suppleant

Valberedning

Styrelsen

Firmateckning

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

Revisorer

Inger Margareta Persson Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft elva protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2022 och sträcker sig fram till 2049.
Underhållsplanen uppdaterades 2024.

Utförda historiska underhåll

- 2008 ● Reparation balkonggolv, målning entrédörrar och soprum samt elarbeten
- 2010 ● Målning o renovering av fasaden, huset mot Garvaregränd
- 2011 ● Målning o renovering av fasaden, huset mot Långgatan
- 2014 ● Byte låssystem
- 2015 ● Byte delar av avloppssystemet
- 2016 ● Stamspolning av vissa delar av fastigheten
- 2017 ● Målning av tak, huset Garvaregränd, samt målning av en del fönster urvändigt och ombyggnad av hiss
Långgatan 8B
- 2018 ● Ombyggnation av en hiss
- 2019 ● Byte av värmeväxlare
- 2020 ● Besiktning av huset enl underhållsplan och div. hissarbeten
- 2022 ● Ombyggnad hiss
- 2023 ● Hyresgästens lägenhet renoverad
- 2024 ● Byte av hisstelefoner, byte av tvättmaskiner, byte av kylaggregat
- 2025 ● Byte av torktumlare

Planerade underhåll

- 2026 ● Översyn o ev. reparation av taket mot Långgatan

Avtal med leverantörer

Elarbeten	Gården Hases Entreprenad
Gräsklippning mm	Hela Heten, kyrkan
Reparation o underhåll	Nordisk Hiss AB

Övrig verksamhetsinformation

2025-09-20 hade vi städdag

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 3% och 2025-07-01 med 2%.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen är 27 medlemmar, det har inte skett några överlåtelser under året.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 528 566	1 508 559	1 455 638	1 380 876
Resultat efter fin. poster	303 235	201 029	316 707	-99 072
Soliditet (%)	33	30	28	26
Yttre fond	1 521 514	1 298 108	998 108	1 219 508
Taxeringsvärde	13 137 000	11 028 000	11 028 000	11 028 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 051	1 061	1 004	949
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,1	97,3	98,4	98,9
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	4 599	4 707	4 632	4 736
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	4 599	4 707	4 816	4 736
Sparande / kvm totalyta, kr	364	337	361	184
Elkostnad / kvm totalyta, kr	30	26	28	38
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	155	144	133	114
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	56	62	59
Energikostnad / kvm totalyta, kr	238	226	223	211
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,10	2,79	2,80	2,43
Räntekänslighet (%)	4,38	4,44	4,61	4,99

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	1 200 000	-	-	1 200 000
Fond, yttre underhåll	1 298 108	-	223 406	1 521 514
Balanserat resultat	216 699	201 029	-223 406	194 323
Årets resultat	201 029	-201 029	303 235	303 235
Eget kapital	2 915 836	0	303 235	3 219 071

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	194 323
Årets resultat	303 235
Totalt	497 557

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	300 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-7 300
Balanseras i ny räkning	204 857
	497 557

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	2		
Nettoomsättning		1 528 566	1 508 559
Övriga rörelseintäkter		0	-2
Summa rörelseintäkter		1 528 566	1 508 557
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6	-709 637	-802 748
Övriga externa kostnader	7	-101 994	-127 542
Personalkostnader	8	-45 103	-34 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-193 320	-188 172
Summa rörelsekostnader		-1 050 054	-1 153 155
RÖRELSERESULTAT		478 512	355 402
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		24 751	29 559
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-200 028	-183 932
Summa finansiella poster		-175 277	-154 373
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		303 235	201 029
ÅRETS RESULTAT		303 235	201 029

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10, 15	7 934 683	8 117 707
Maskiner och inventarier	11	36 044	46 340
Summa materiella anläggningstillgångar		7 970 727	8 164 047
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		7 970 727	8 164 047
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		9 552	23 618
Övriga fordringar		3 962	6 375
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	51 827	52 226
Summa kortfristiga fordringar		65 341	82 219
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 732 999	1 413 586
Summa kassa och bank		1 732 999	1 413 586
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 798 340	1 495 805
SUMMA TILLGÅNGAR		9 769 067	9 659 852

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 200 000	1 200 000
Fond för yttre underhåll		1 521 514	1 298 108
Summa bundet eget kapital		2 721 514	2 498 108
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		194 323	216 699
Årets resultat		303 235	201 029
Summa fritt eget kapital		497 557	417 729
SUMMA EGET KAPITAL		3 219 071	2 915 836
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	6 215 000	0
Summa långfristiga skulder		6 215 000	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13, 15	150 000	6 515 000
Leverantörsskulder		6 646	60 403
Skatteskulder		6 063	6 932
Övriga kortfristiga skulder		8 331	6 673
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	163 956	155 008
Summa kortfristiga skulder		334 996	6 744 016
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		9 769 067	9 659 852

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	478 512	355 402
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	193 320	188 172
	671 832	543 574
Erhållen ränta	20 061	29 559
Erlagd ränta	-200 028	-183 932
Erhållen utdelning	4 690	0
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	496 555	389 201
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	16 878	-5 503
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-44 020	9 021
Kassaflöde från den löpande verksamheten	469 413	392 719
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-51 488
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-51 488
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-150 000	-150 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-150 000	-150 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	319 413	191 231
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 413 586	1 222 355
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 732 999	1 413 586

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Gränden 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 kabel-tv, 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	1,20 %
Maskiner och inventarier	20,00 %

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.

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	1 454 004	1 422 959
Hysesintäkter, bostäder	72 262	69 138
Övriga intäkter	2 300	54 036
Intäktsreduktion	0	-37 576
Summa	1 528 566	1 508 557

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	5 799	5 633
Städning	21 561	19 138
Besiktning och service	20 525	34 923
Trädgårdsarbete	36 977	64 532
Summa	84 862	124 226

NOT 4, REPARATIONER OCH UNDERHÅLL

	2025	2024
Reparationer	65 408	106 657
Planerat underhåll	7 300	76 594
Summa	72 708	183 251

NOT 5, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsel	40 918	35 514
Uppvärmning	214 793	199 806
Vatten	74 213	77 309
Sophämtning	77 653	49 837
Summa	407 577	362 466

NOT 6, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	49 103	45 434
Kabel-TV	55 976	54 287
Fastighetsskatt	39 411	33 084
Summa	144 490	132 805

NOT 7, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Förbrukningsmaterial	26 193	41 870
Övriga förvaltningskostnader	8 673	20 822
Revisionsarvoden	5 500	5 250
Ekonomisk förvaltning	61 628	59 600
Summa	101 994	127 542

NOT 8, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	31 450	27 500
Löner, arbetare	6 000	7 000
Sociala avgifter	7 653	193
Summa	45 103	34 693

NOT 9, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	199 932	183 617
Övriga räntekostnader	96	315
Summa	200 028	183 932

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	12 623 659	12 623 659
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 623 659	12 623 659
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 505 952	-4 322 928
Årets avskrivning	-183 024	-183 024
Utgående ackumulerad avskrivning	-4 688 976	-4 505 952
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	7 934 683	8 117 707
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>786 000</i>	<i>786 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 800 000	9 238 000
Taxeringsvärde mark	2 337 000	1 790 000
Summa	13 137 000	11 028 000

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	51 488	0
Årets inköp	0	51 488
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	51 488	51 488
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-5 148	0
Årets avskrivning	-10 296	-5 148
Utgående ackumulerad avskrivning	-15 444	-5 148
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	36 044	46 340

NOT 12, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	877	0
Fastighetsskötsel	0	1 408
Försäkringspremier	36 831	36 824
Kabel-TV	14 119	13 994
Summa	51 827	52 226

NOT 13, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Sparbanken Bergslagen AB	2035-02-28	3,27 %	1 365 000	1 515 000
Sparbanken Bergslagen AB	2028-06-12	3,34 %	2 500 000	2 500 000
Sparbanken Bergslagen AB	2028-06-12	3,34 %	2 500 000	2 500 000
Summa			6 365 000	6 515 000
Varav kortfristig del			150 000	6 515 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 5 615 000 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
Städning	2 500	0
El	3 727	2 616
Uppvärmning	24 755	25 229
Vatten	4 239	1 096
Förutbetalda avgifter/hyror	128 735	126 067
Summa	163 956	155 008

NOT 15, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	15 211 000	15 211 000

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-20.

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

Hedemora

Aina Eriksson
Styrelseledamot

E Ann E Von Krusenstierna Wihlborg
Styrelseledamot

Erik Christian Redhe
Ordförande

Gunnar Kättström
Styrelseledamot

Maria Everbrand
Styrelseledamot

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

Inger Margareta Persson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 16:08

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2026 11:19

DOCUMENT ID:

B1HabMto-x

ENVELOPE ID:

ryETWztsWx-B1HabMto-x

DOCUMENT NAME:

Brf Gränden, 716456-8060 - Årsredovisning 2025-12-31.
pdf

17 pages

SHA-512:

b5ae7037eefb7e05f7b06ac3bca39ee436c4136bb92f502
933daf8bba07495bf2ac59d20087a807fe0e04e22df2a32
19b77d3b13ba5804f13d5a359cd98dcccc

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. CARL GUNNAR KÄTTSTRÖM ludde_kattstrom@hotmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:21 31.03.2026 11:20	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.199.112
2. Anna Maria Everbrand maria.everbrand@hedemora.se	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:27 31.03.2026 11:25	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.57
3. E Ann E von Krusenstierna Wihlborg annvonkrusenstierna@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 13:16 31.03.2026 13:09	eID Low	Swedish BankID IP: 37.199.169.173
4. Erik Christian Redhe redhe.christian@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 15:13 31.03.2026 11:28	eID Low	Swedish BankID IP: 90.238.8.91
5. AINA INGEGERD ERIKSSON ainaieriksson@icloud.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:03 31.03.2026 16:02	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.196.82
6. Inger Margareta Persson impersson51@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 16:08 31.03.2026 16:07	eID Low	Swedish BankID IP: 193.180.91.75

* 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Gränden

Org.nr 716456-8060

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Gränden för räkenskapsåret 2025.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseende rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelser är förenliga 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 Bostadsrättsföreningen Gränden enligt god revisorssed i Sverige 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. De 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 inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om hur årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk ställning under hela revision. 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 hämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att göra 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 en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om hur 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 hämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Framtida händelser eller förhållanden kan göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna och om årsredovisningen visar 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 utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Gränden för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Gränden enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt gjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har hämtat 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.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att se till att föreningens organisation är formad 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 hämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentlig 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 grund av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Säter den 2026

Inger Persson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

31.03.2026 16:17

SENT BY OWNER:

Digital Signering År • 31.03.2026 11:19

DOCUMENT ID:

HJgBaWfFjbl

ENVELOPE ID:

S1SabfYo-g-HJgBaWfFjbl

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2025 BRF Gränden.pdf

3 pages

SHA-512:

d53a6441780a884658a62dd552bb44458a7354cabd474
074190631a1829118396bfc03b4ad59f448e4028acf2f
ae366fb2cabba8601fbb7b49089ac1538414

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Inger Margareta Persson	Signed	31.03.2026 16:17	eID	Swedish BankID
impersson51@gmail.com	Authenticated	31.03.2026 16:16	Low	IP: 193.180.91.75

* 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