

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024-07-01 – 2025-06-30
Bostadsrättsföreningen Granriket, Steningehöjden

Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

Ordlista

Anläggningstillgångar: Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning: När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning: En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse: Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond: Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats: Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott: Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet: Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder: Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar: Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning: En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet: Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond: Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

Upplupna intäkter: Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplupna kostnader: Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

Upplåtelse: Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

Upplåtelseavgift: En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

Upplåtelseavtal: Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift: Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma: Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Granriket, Steningehöjden, med säte i Sigtuna, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelsen kan även avse mark. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2018.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 7 september 2018.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheterna Rävsta 5:371-385 i Sigtuna kommun med äganderätt.

Byggnaderna består av två huskroppar i radhusform med 15 bostadsrätter och tillhörande förråd. Total bostadsyta är 1725 kvm.

Lägenhetsfördelning:

15 st 5 rum och kök

Föreningens gatuadresser är Stensträngsvägen 1, 3, 5, 7, 9, 11, 13, 15, 17, 19, 21, 23, 25, 27, 29 med postadress Steningehöjden.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra. Varje bostadsrättshavare tecknar själv hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Entreprenaden blev godkänd på ett slutmöte den 20 november 2022. Garantitiden är 5 år och löper fram till den 20 november 2027. Garantibesiktning verkställs dock inom två år från godkänd entreprenad.

Gemensamhetsanläggningar

Fastigheterna är delägare i gemensamhetsanläggningarna Sigtuna GA:17 samt GA:18 och ingår i Samfällighetsföreningen Sigtuna Rävsta S:20 (marksamfällighet). Gemensamhetsanläggningarna och marksamfälligheten sköts via Steningehöjden Nybodavägen Samfällighetsförening (SNS). SNS ansvarar för väghållning samt gemensam markskötsel inom området. Totalt är 31 fastigheter medlemmar varav föreningen äger 15 andelar.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har avtal med Fastum AB gällande ekonomisk förvaltning.



Teknisk förvaltning

Föreningen har avtal med Nabo Group AB gällande fastighetsskötsel.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie stämma den 20 november 2024 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Magnus Karlsson	Ordförande
	Martin Lundin	
	Samuel Fredelund Pedersen	
	Vadar Hajr	

Suppleant ---

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.
Styrelsen har under året haft nio (nio) protokollförda möten.

Valberedning

Till valberedning valdes Christa Raheb.

Revisorer

Ordinarie	Magnus Emilsson	BoRevision i Sverige AB
-----------	-----------------	-------------------------

Arvoden

Föreningsstämman beslutade att arvode till föreningens styrelse inte skulle tas ut.
Ersättning till föreningens revisorer blir skäligt belopp enligt ingiven räkning.
Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1% av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan. Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste åren.

Ekonomisk plan

Föreningens ekonomisk plan registrerades av Bolagsverket den 15 mars 2022.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amortering av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll. Vid andrahandsupplåtelse kommer avgift tas ut enligt föreningens stadgar.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte- och amorteringsvillkor framgår av not.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten är taxerad som småhusenhet. Värdeår 2022.

Taxeringsvärdet är 53 119 000 kr, varav byggnadsvärdet är 38 547 000 kr och markvärde 14 572 000 kr.



Skatter och avgifter

Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder de första femton åren efter värdeåret 2022.

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheterna som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 4787 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 986 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheten. Eftersom avsikten inte är avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgifterna höjdes från 1 juli 2024 med 25%.

Beslutades att sänka årsavgifterna från den 1 juli 2025 med 16%.

Medlemsinformation

Förändringar i medlemsantalet

	240701	230701
	<u>-250630</u>	<u>-240630</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	26	27
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	0	0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	<u>-0</u>	<u>-1</u>
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	26	26

Under året har ingen bostadsrätt överlåtits.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift vid andrahandsupplåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljaren och pantsättningsavgiften betalas av pantsättaren.

Överlåtelseavgift = 2,5 % av prisbasbelopp och pantsättningsavgift = 1,0% av prisbasbelopp.

Avgift för andrahandsupplåtelse = 10% av prisbasbeloppet per år, betalas månadsvis.

Prisbasbeloppet år 2025 är 58 800 kr (år 2024: 57 300 kr).

Flerårsöversikt

	2024/25	2023/24	2022/23
Nettoomsättning (tkr)	1 607	1 284	730
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-341	-908	-489
Soliditet (%)	67,8	67,5	67,9
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)*	930	744	423
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	11 842	11 940	11 970
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	11 842	11 940	11 970
Sparande per kvm (kr/kvm)	283	-46	37
Räntekänslighet (%)	12,7	16,0	28,3
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	60	49	26
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100,0	100,0	100,0



År 2022/23 speglar resultatet perioden efter avräkningsdagen, från den 1 nov 2022 till den 30 juni 2023.

*Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023. För att kunna jämföra över år är även tidigare år omräknade. I nyckeltalet årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt ingår från och med 2023 IMD avseende el, vatten och värme, telefoni, kabel-TV, bredband och avfallshantering, om sådana avgifter tas av föreningen enligt BFN 2023:1.

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

Uppllysning om förlust

Föreningen tillämpar rak avskrivningsplan för föreningens byggnad i enlighet med gällande regler. Föreningen redovisar ett negativt resultat till följd av höga räntekostnader i år och höga avskrivningskostnader. Den bokförda förlusten som är hänförlig till årets avskrivningar har inte någon påverkan på föreningens kassaflöde (likviditet), på årsavgiften eller den långsiktiga ekonomiska uthålligheten. Baserat på föreningens löpande kassaflöde anpassar styrelsen föreningens årsavgifter och planerar finansieringen efter kommande underhållsbehov.



Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Uppskriv- ningsfond	Reserv- fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	36 000 000	8 925 000	27 560	-505 093	-907 942	43 539 525
Disposition av föregående års resultat:			53 119	-961 061	907 942	0
Årets resultat					-340 695	-340 695
Belopp vid årets utgång	36 000 000	8 925 000	80 679	-1 466 154	-340 695	43 198 830

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 466 154
årets förlust	-340 695
	-1 806 849

behandlas så att

reservering fond för yttre underhåll

i ny räkning överföres

53 119

-1 859 968

-1 806 849

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.



Resultaträkning	Not	2024-07-01	2023-07-01
	1	-2025-06-30	-2024-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 606 635	1 284 062
Summa rörelseintäkter		1 606 635	1 284 062
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-319 789	-289 000
Övriga externa kostnader	4	-53 358	-57 755
Avskrivningar		-828 698	-828 698
Summa rörelsekostnader		-1 201 845	-1 175 453
Rörelseresultat		404 790	108 609
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 303	306
Räntekostnader och liknande resultatposter		-747 788	-1 016 857
Summa finansiella poster		-745 485	-1 016 551
Resultat efter finansiella poster		-340 695	-907 942
Årets resultat		-340 695	-907 942



Balansräkning	Not 1	2025-06-30	2024-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	63 340 139	64 168 837
Summa materiella anläggningstillgångar		63 340 139	64 168 837
Summa anläggningstillgångar		63 340 139	64 168 837
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Fordringar hos entreprenör		0	14 000
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	13 664	60 719
Övriga fordringar		135	133
Avräkningskonto förvaltare		367 121	282 857
Summa kortfristiga fordringar		380 920	357 710
Summa omsättningstillgångar		380 920	357 710
SUMMA TILLGÅNGAR		63 721 059	64 526 547

Balansräkning	Not	2025-06-30	2024-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		44 925 000	44 925 000
Fond för yttre underhåll		80 679	27 560
Summa bundet eget kapital		45 005 679	44 952 560
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 466 154	-505 093
Årets resultat		-340 695	-907 942
Summa fritt eget kapital		-1 806 849	-1 413 035
Summa eget kapital		43 198 830	43 539 525
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	6 809 434	13 593 000
Summa långfristiga skulder		6 809 434	13 593 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	13 618 877	7 003 500
Leverantörsskulder		-3 747	49 671
Övriga skulder		236	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	97 429	340 851
Summa kortfristiga skulder		13 712 795	7 394 022
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		63 721 059	64 526 547

Kassaflödesanalys

Not
1

2024-07-01
-2025-06-30

2023-07-01
-2024-06-30

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-340 695

-907 942

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

828 698

828 698

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

488 003

-79 244

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kortfristiga fordringar exkl avräkningskonto

61 053

226 760

Förändring av kortfristiga skulder exkl kortfristig del av lån

-296 604

6 786

Kassaflöde från den löpande verksamheten

252 452

154 302

Finansieringsverksamheten

Förändring av låneskulder

-168 189

-51 750

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-168 189

-51 750

Årets kassaflöde

84 263

102 552

Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början

282 857

180 306

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut

367 120

282 858



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få.

Fond för yttre underhåll

Till fonden för yttre underhåll ska årligen avsättas ett belopp motsvarande minst 0,1 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet. Om föreningen i sin resultaträkning gör avsättning i form av avskrivning på föreningens byggnader, kan avsättningen till fonden för yttre underhåll för samma räkenskapsår, minskas i motsvarande mån.

Inkomstskatter

Aktuella skatter värderas utifrån de skattesatser och skatteregler som gäller på balansdagen.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Uppskjuten skatteskuld avseende temporära skillnader som hänför sig investeringar i fastighet redovisas inte då bostadsrättsföreningen har som ändamål att upplåta bostadsrättslägenheter i fastigheten till nyttjande och utan tidsbegränsning. Då fastigheten inte avses att avyttras bedöms värdet av uppskjuten skatt vara 0 kr.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår, förutom inköpspriset, även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet. Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Komponentindelning

Materiella anläggningstillgångar har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader. Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Komponentavskrivning tillämpas från och med den 1 november 2022.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme, grund	120 år
Inre underhåll	120 år
Stammar	50 år
Värme	50 år
El	40 år
Fasad	50 år
Fönster	40 år
Yttertak	40 år
Ventilation	25 år
Balkonger	25 år
Resterande byggnad	50 år

WV

Not 2 Nettoomsättning

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Årsavgifter	1 605 026	1 284 021
Övriga intäkter	1 609	41
	1 606 635	1 284 062

Not 3 Driftskostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Fastighetsskötsel	21 101	22 084
Gemensamhetsanläggningar	147 618	91 397
Reparationer	0	1 365
Vatten och avlopp	104 186	84 249
Avfallshantering	42 769	43 729
Försäkringskostnader	276	44 172
Förbrukningsinventarier	3 839	0
Förbrukningsmaterial	0	2 004
	319 789	289 000

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-07-01	2023-07-01
	-2025-06-30	-2024-06-30
Föreningsgemensamma kostnader	1 600	0
Revisionsarvode	3 625	12 000
Ekonomisk förvaltning	42 993	40 495
Medlems-/föreningsavgifter	4 340	4 340
Övriga poster	800	920
	53 358	57 755

Not 5 Byggnader och mark

	2025-06-30	2024-06-30
Ingående anskaffningsvärden byggnader	58 359 000	58 359 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden byggnader	58 359 000	58 359 000
Ingående avskrivningar	-1 381 163	-552 465
Årets avskrivningar	-828 698	-828 698
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 209 861	-1 381 163
Ingående redovisat värde mark	7 191 000	7 191 000
Utgående redovisat värde mark	7 191 000	7 191 000
Utgående redovisat värde	63 340 139	64 168 837
Taxeringsvärden byggnader	38 547 000	38 547 000
Taxeringsvärden mark	14 572 000	14 572 000
	53 119 000	53 119 000

Den del av anskaffningskostnaden vid förvärvet av fastigheterna som ej är skattemässigt avdragsgill uppgår till 4.787 Tkr. Med nuvarande skattesats om 20,6% så blir latent skatteskuld 986 Tkr. Denna skatteskuld kan endast realiseras om föreningen avyttrar fastigheten. Eftersom avsikten inte är avyttra fastigheten bedömer styrelsen värdet av denna skatt till 0 kr.

W

Not 6 Ställda säkerheter

	2025-06-30	2024-06-30
Fastighetsinteckningar	20 700 000	20 700 000
	20 700 000	20 700 000

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Samfällighetsavgift	0	36 224
Ekonomisk förvaltning	10 533	10 063
Fastighetsförsäkring	-1 712	8 834
Fastighetsskötsel	3 144	5 598
Upplupna ränteintäkter	1 699	0
	13 664	60 719

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2025-06-30	2024-06-30
Danske Bank	4,220	2024-09-30	0	6 900 000
Danske Bank	5,009	2024-09-30	0	13 696 500
Danske Bank	2,92	2026-03-31	13 567 125	0
Danske Bank	3,14	2026-09-30	6 861 186	0
			20 428 311	20 596 500
Kortfristig del av lån			13 618 877	7 003 500

Lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår redovisas som kortfristiga skulder i bokslutet. Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Kortfristig del av långfristig skuld:

Årlig amortering enligt villkorsbilagor: 154 852 kr

Lån som förfaller inom ett år: 13 567 125 kr



Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-06-30	2024-06-30
Upplupna räntekostnader	0	243 255
Beräknat arvode för revision	0	12 000
Förutbetalda avgifter och hyror	97 429	85 596
	97 429	340 851

Datum när årsredovisningen beslutades 2025-09-15

Sigtuna den 2025-10-07

Magnus Karlsson



Vadar Hajr



Martin Lundin



Samuel Fredelund Pedersen



Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-30

Magnus Emilsson

Revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Granriket, Steningehöjden, org.nr. 769636-6918

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Granriket, Steningehöjden för räkenskapsåret 2024-07-01- 2025-06-30.

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 30 juni 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 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 misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA 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 inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Granriket, Steningehöjden för räkenskapsåret 2024-07-01- 2025-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar 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 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 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.

Sigtuna

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kurt Magnus Emilsson

Revisor

Serienummer: c6a1ce27fe487a[...]03df107f971eb

IP: 158.174.xxx.xxx

2025-10-30 10:50:58 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.