

Årsredovisning
för
Bostadsrättsföreningen Gränsgatan 3
769642-3164

Räkenskapsåret
2025

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grängsgatan 3 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025. Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för permanent boende, samt lokal med nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Allmänt om föreningen

Bostadsrättsföreningen Grängsgatan 3 i Sundbyberg (org.nr. 769642-3164) registrerades hos Bolagsverket 2024-03-08 tillsammans med föreningens stadgar. Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen. Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende lokaluthyrning.

Ekonomisk plan registrerades hos Bolagsverket 2024-06-19 och föreningen har en upprättad underhållsplan. Föreningen bedriver privatbostadsverksamhet enligt gällande skatteregler.

Föreningen är belägen i kvarteret Sparven i Sundbyberg och har sitt säte i Stockholms län, Sundbybergs kommun.

Vid årets slut omfattar föreningen 26 bostadslägenheter, varav fem upplåts med hyresrätt. De kvarvarande hyresrätterna utgör en strategisk ekonomisk resurs. Vid framtida upplåtelser till bostadsrätt kan betydande kapital frigöras, vilket kan användas för amortering av lån eller finansiering av större underhållsåtgärder. Detta bidrar till att successivt stärka föreningens långsiktiga ekonomiska ställning. Fastigheten genererar även löpande intäkter genom lokaluthyrning och parkeringsplatser, vilket tillsammans med årsavgifterna ger en stabil och förutsägbar intäktsbas.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Sparven 15 på Grängsgatan 3 i Sundbyberg. Fastigheten förvärvades 2024-10-08 från Grängsgatans Förvaltning AB (org.nr 559174-0088).

Fastigheten uppfördes år 1944 och består av ett flerbostadshus i rött tegel med stomme i betong. Byggnaden omfattar källarplan, entréplan samt tre våningsplan.

Den tidigare oinredda vindsvåningen byggdes om till bostadslägenheter under 2023/2024 av föregående ägare.

Fastighetens värdeår enligt fastighetstaxeringen är 1965 (taxeringsår 2025).

Fastigheten omfattar:

Lägenheter:	26
Lokal:	1
Parkeringsplatser:	5
Totalyta:	1 176 kvm (1 032 kvm bostadsyta och 144 kvm lokal).
Tomt:	687 kvm.

Lägenheterna varierar i storlek mellan 23 och 56 kvm och fördelar sig enligt följande:

1 rokv:	11
1 rok:	7
2 rok	8

Lokalen är uthyrd till Crossfighters Academy till och med 2030-12-31 vilket innebär en långsiktig intäkt för föreningen.

Samtliga parkeringsplatser är uthyrda, varav en plats är reserverad för lokalhyresgästen. Platserna fördelas via en separat kö som administreras av styrelsen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Folksam via Söderberg & Partners i samarbete med Bostadsrätterna. Försäkringen inkluderar ansvarsförsäkring för styrelsen och ett gemensamt bostadsrättstillägg.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Botema Fastighets AB fram till och med 2025-12-31.

Revisor

Föreningens revisor är Anders von Scheele vid Råvisor AB.

Teknisk förvaltning

Den tekniska förvaltningen och fastighetsskötseln utförs i huvudsak av föreningens fastighetsansvarige med stöd av extern personal vid behov. Föreningen har även jouravtal med BK Fastighetsservice AB.

Drift och tekniska system

Elhandel	Energi 2
Elnät	Vattenfall
Fjärrvärme	Norrenergi
Vatten och avfall	Sundbybergs kommun. Ny lagstiftning om fastighetsnära insamling av förpackningar träder i kraft 2027-01-01.
Ventilation	Självdreg i huvuddelen av fastigheten samt mekanisk frånluft på vindsvåningen. Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) är godkänd till 2028-11-30.
TV & bredband	Fiber installerades i fastigheten 2025. Bredband levereras via Bahnhof med en hastighet om 1 000 Mbit/s.
Tele2	TV och bredband via koaxialnät upphör 2026-06-30.

Åtgärder inom egenkontroll och energieffektivisering

Besiktningar och kontroller av ventilationssystemet görs regelbundet som del av fastighetsägarens egenkontroll. OVK (obligatorisk ventilationskontroll) kommer att genomföras enligt tidsplan under 2028. Energideklaration görs vart 10:e år, nästa genomförs enligt tidsplan under 2032.

Kostnadseffektiviteten är ett löpande fokus i styrelsens arbete. Styrelsen arbetar förebyggande för att undvika onödiga kostnader. Föreningens leverantörer väljs med omsorg. Avtalen följs upp och utvärderas kontinuerligt.

Underhåll

Föreningen genomförde en ny teknisk besiktning av fastigheten i december 2025. Underhållsplanen uppdateras löpande genom årliga kontroller.

Tidigare utfört underhåll

- 2025: Installation av fiber till fastigheten
- 2025: Sanering och renovering av cykelförråd samt vägg mot lokal
- 2025: Renovering av de två sista ej utbytta stammarna samt två badrum på plan två
- 2024: Renovering av fastighetens samtliga fönster.
- 2024: Installation av nya säkerhetsdörrar 2024: Målning av trapphuset
- 2024: Installation av postboxar i entrén
- 2024: Slutbesiktning av de nybyggda vindslägenheterna 2024: Byte av el centraler i de sista sju lägenheterna
- 2023: Delvis takrenovering (vind) samt borttagning av fasadvegetation 2021: Installation av ny torktumlare
- 2020: Installation av ny tvättmaskin 2018: Totalrenovering av lokalen 2014: Omläggning av tak
- 2014: Byte av utrustning i fjärrvärmeundercentralen

Planerat underhåll

Balkongbesiktning planeras att utföras under våren 2026. Därefter tas beslut om när renovering av balkongerna kommer att utföras

Översyn av belysningen i källarvåning under 2026.

Kontroll och översyn av elinstallationer.

Asfaltering av de två återstående parkeringsplatserna

Övrigt

Föreningen är sedan maj 2025 medlem i Bostadsrätterna samt Fastighetsägarna i Stockholm, som även hanterar föreningens hyresförhandlingar och överenskommelser med Hyresgästföreningen region Stockholm.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under verksamhetsåret 2025 har flera åtgärder genomförts i fastigheten. De två sista kvarvarande avloppsstammarna har bytts ut och två badrum på plan två har renoverats i samband med detta.

Föreningen har även genomfört sanering och renovering av cykelförrådet, inklusive uppförandet av en ny brandklassad vägg mot lokalen. Vidare har fiber installerats i fastigheten, vilket nu möjliggör ett bredare utbud av tv och bredbandstjänster via fiber för samtliga boende.

För att säkerställa en långsiktigt hållbar ekonomi har en avgiftshöjning genomförts under året med ikraftträdande den 1 juli 2025.

Medlemsinformation

Föreningen omfattar 26 bostadslägenheter, varav fem upplåts som hyresrätter.

Antalet medlemmar vid årets början uppgick till 13.

Under året har en upplåtelse och elva överlåtelser genomförts. Antalet medlemmar vid årets slut uppgick till 20 personer.

Styrelsen har under året inte beviljat några andrahandsuthyrningar. Vid andrahandsupplåtelse tas avgift ut enligt föreningens stadgar.

Vid överlåtelse av bostadsrätt debiteras köparen en överlåtelseavgift. Vid pantsättning tas en pantsättningsavgift ut. Avgifterna tas ut i enlighet med föreningens stadgar.

Styrelse och föreningsmöten

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i förening. Styrelsen har under verksamhetsåret 2025 bestått av:

Kristian Schildt	styrelseledamot	ordförande och fastighetsansvarig
Mathias Sahlström	styrelseledamot	
Moa Fagergård	styrelseledamot	(t.o.m. 2025-06-10)
Britt-Marie Zehlén	styrelseledamot	ekonomiansvarig (fr.o.m. 2025-04-16).

Styrelsen har under året hållit åtta protokollförda sammanträden samt haft löpande kontakter och möten med entreprenörer och konsulter.

Ordinarie föreningsstämma avseende räkenskapsår 2024 hölls den 28 januari 2026 med åtta deltagare. Valberedning har inte varit tillsatt under året.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024
Nettoomsättning	1 215	252
Resultat efter finansiella poster	- 849	-251
Soliditet (%)	72,0	67,0
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	730	370
Lån per kvm totalyta (kr/kvm)	13 106	13 095
Lån per kvm bostadsrättsyta (kr/kvm)	18 896	20 290
Sparande per kvm (kr/kvm)	-116	-143
Räntekänslighet (%)	25,9	250,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	227	58
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	48,0	24,0

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter. I årsavgiften ingår värme och vatten.

Resultat efter finansiella poster

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

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavg per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättytan.

Lån per kvm totalyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med totala ytan.

Lån per kvm bostadsrättsyta

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsytan.

Sparande per kvm totalyta

Årets resultat plus avskrivningar plus extraordinära kostnader samt intäkter plus planerat underhåll dividerat med totalytan.

Räntekänslighet

Föreningens totala fastighetslån dividerat med avgifterna.

Om räntan på föreningens lån stiger med 1 procentenhet behöver föreningen höja årsavgifterna med motsvarande procent som räntekänsligheten.

Energikostnad per kvm totalyta

Bokförd vatten-, el- och värmekostnad dividerat med totalytan. Medlemmarnas kostnad för egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Föreningens årsavgifter i förhållande till totala rörelseintäkter.

Ekonomi och resultat

Årets resultat uppgår till - 849 229 kr efter avskrivningar. Avskrivningar under året uppgår till 535 950 kronor.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat förklaras huvudsakligen av större underhållsåtgärder som genomförts under året. Under 2025 har två återstående avloppsstammar bytts ut och i samband med detta har två badrum på plan två renoverats. Dessutom slutfördes en fönsterrenovering som påbörjades 2024.

Därutöver har en omfattande sanering och renovering av cykelförrådet genomförts, inklusive rivning och uppförande av en ny brandklassad vägg mot lokalen.

Åtgärderna har varit nödvändiga ur både ett fastighetstekniskt och säkerhetsmässigt perspektiv och utgör till stor del kostnader av engångskaraktär.

Föreningens ekonomiska situation har stärkts genom den avgiftshöjning som genomfördes i juli 2025. Styrelsen arbetar löpande med kostnadskontroll och uppföljning av föreningens avtal och driftkostnader. Föreningens ekonomi följs upp mot budget och underhållsplan för att säkerställa att framtida underhållsåtgärder kan genomföras utan att äventyra föreningens ekonomiska stabilitet.

I nuläget bedömer styrelsen att någon ytterligare avgiftshöjning inte är nödvändig under 2026. Avgiftsnivån kommer dock att ses över löpande i takt med förändringar i ränteläge, driftkostnader och kommande underhållsbehov.

Framtida utveckling

Styrelsen bedömer att föreningen har en stabil ekonomisk grund. Genom fortsatt aktiv förvaltning, uppföljning av driftkostnader och planerat underhåll skapas goda förutsättningar för en långsiktigt hållbar ekonomi och ett välskött boende för föreningens medlemmar.

Risker och osäkerhetsfaktorer

Föreningens ekonomi påverkas främst av driftkostnader, framtida underhållsbehov samt förändringar i räntenivåer. Styrelsen arbetar löpande med att följa utvecklingen av dessa faktorer och anpassar vid behov föreningens budget och avgiftsnivåer.

Genom föreningens underhållsplan, löpande uppföljning av avtal samt en aktiv ekonomisk förvaltning bedömer styrelsen att riskerna hanteras på ett ansvarsfullt sätt.

Lån och belåning

Föreningen har tre lån med ett sammanlagt skuldbelopp om 15 400 000 kronor hos SoliFast Finansiering KB (9697871292). Lånen löper för närvarande utan amortering, se vidare not 7.

Utöver dessa lån finns en revers till Ljusterö Invest AB (org.nr 559095-6016) om 2 565 915 kronor. Reversen löper med en ränta om 1 procent och amorteras successivt i samband med att kvarvarande hyresrätter upplåts till bostadsrätter. Skulden ska vara fullt reglerad senast 2029-10-08.

Fastigheten är pantsatt genom totalt åtta in-teckningar med ett sammanlagt belopp om 22 200 000 kronor. Årsavgifterna höjdes med 30 kr per kvadratmeter och månad från och med 2025-07-01.

Belåningsnivån bedöms vara rimlig i förhållande till fastighetens storlek, standard och genomförda renoveringar. Föreningen har dessutom kvarvarande hyresrätter som på sikt kan upplåtas till bostadsrätt, vilket utgör en potentiell kapitaltillgång.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Avs till yttre-UH	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	46 060 000	0	0	-251 458	45 808 542
Förändring under året	2 520 000	40 000	-40 000		2 520 000
Disposition av föregående års resultat:			-251 458	251 458	0
Årets resultat				-849 229	-849 229
Belopp vid årets utgång	48 580 000	40 000	-291 458	-849 229	47 479 313

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-291 458
årets förlust	-849 229
	-1 140 687
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	40 000
i ny räkning överföres	-1 180 687
	-1 140 687

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	1 215 177	251 820
Övriga rörelseintäkter	3	21 078	0
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 236 255	251 820
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-829 679	-120 965
Övriga externa kostnader	5	-159 997	-66 285
Personalkostnader	6	0	-84 483
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	7	-535 950	-82 863
Summa rörelsekostnader		-1 525 626	-354 596
Rörelseresultat		-289 371	-102 776
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	910	84
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-560 768	-148 766
Summa finansiella poster		-559 858	-148 682
Resultat efter finansiella poster		-849 229	-251 458
Resultat före skatt		-849 229	-251 458
ÅRETS RESULTAT		-849 229	-251 458

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10	64 856 801	63 992 312
Summa materiella anläggningstillgångar		64 856 801	63 992 312
Summa anläggningstillgångar		64 856 801	63 992 312
Omsättningstillgångar			
<i>Pågående arbete</i>			
Fönsterrenovering		0	791 769
Summa varulager		0	791 769
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		176 195	393 871
Övriga fordringar		19 308	82 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		19 027	18 643
Summa kortfristiga fordringar		214 530	495 419
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		972 725	2 676 888
Summa kassa och bank		972 725	2 676 888
Summa omsättningstillgångar		1 187 255	3 964 076
SUMMA TILLGÅNGAR		66 044 056	67 956 388

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		48 580 000	46 060 000
Fond för yttre underhåll		40 000	0
Summa bundet eget kapital		48 620 000	46 060 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-291 458	0
Årets resultat		-849 229	-251 458
Summa fritt eget kapital		-1 140 687	-251 458
Summa eget kapital		47 479 313	45 808 542
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	15 400 000	15 400 000
Övriga skulder		50 000	0
Summa långfristiga skulder		15 450 000	15 400 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		8 438	889 419
Skatteskulder		62 144	0
Övriga skulder	12	2 626 736	5 384 933
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		417 424	473 494
Summa kortfristiga skulder		3 114 742	6 747 846
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 044 055	67 956 388

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-289 371	-102 776
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		535 950	82 863
Erhållen ränta		910	84
Erlagd ränta		-560 768	-148 766
Betald skatt/skatteränta		43 731	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-269 548	-168 595
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		217 676	-393 871
Förändring av kortfristiga fordringar		81 626	-101 548
Förändring av leverantörsskulder		-880 981	889 419
Förändring av kortfristiga skulder		-2 814 266	5 858 428
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-3 665 493	6 083 833
Investeringsverksamheten			
Byggnader och mark		-608 670	-64 075 176
Fönsterrenovering		0	-791 769
Kassaflöde från investeringsverksamheten		- 608 670	-64 866 945
Finansieringsverksamheten			
Förändring av lån		0	15 400 000
Deposition		50 000	0
Inbetalda insatser		2 520 000	46 060 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 570 000	61 460 000
Årets kassaflöde		-1 704 163	2 688 549
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 676 888	0
Likvida medel vid årets slut		972 725	2 688 549

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning och koncernredovisning, K3 samt Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar (BFNAR 2023:1).

Avsättning till yttre underhållsfond har gjorts enligt stadgarna.
Fond för yttre underhåll redovisas som bundet eget kapital i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd 2003:4. 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.

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Stomme inkl grund	100
Tak	40
Fasad	40
Dörrar	25
Ventilation	25
Installationer	15
Fönster	15
Stambyte	50

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	447 557	61 461
Hyror bostäder	368 166	113 117
Hyror lokaler	339 662	77 239
Hyror förråd	1 200	0
Hyror p-plats	58 597	0
Öresutjämning	-4	4
	1 215 178	251 821

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025	2024
Överlåtelse- och pantavgifter	21 078	0
	21 078	0

Not 4 Driftskostnader

	2025	2024
Cykelrum	-176 557	0
Övriga reparationer	-20 377	-2 353
VVS	-18 100	0
P-platser	-18 750	0
Reparation Lokal	-2 233	0
Markytor, trädgård	-2 580	-7 740
Övriga fastighetskostnader	-123 415	-13 091
El	-25 599	-5 141
Värme	-164 266	-48 790
Vatten och avlopp	-76 987	-13 691
Sophämtning	-47 269	-9 907
Fastighetsförsäkring	-23 313	-5 616
Kabel-TV	-11 148	0
Bredband	-8 125	0
F-skötsel	-48 816	-14 636
Fastighetsskatt	-62 144	0
	-829 679	-120 965

Not 5 Administration och förvaltning

	2025	2024
Revisionsarvoden	-17 000	-15 000
Rådgivning	-70 634	0
Föreningsavg,	-5 682	0
Fastighetsförvaltningen	-63 919	-19 871
Bankkostnader	-2 763	-31 414
	-159 998	-66 285

Not 6 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	0	-64 287
Sociala avgifter	0	-20 196
	0	-84 483

Not 7 Avskrivningar

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Byggnader	-535 950	-82 863
	-535 950	-82 863

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Ränta från bank och avräkningskonto	910	84
	910	84

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025	2024
Nettoomsättningen per rörelsegren		
Räntekostnad långfristiga skulder	-560 639	-148 766
Övriga räntor	-130	0
	-560 769	-148 766

Not 10 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och mark		
Vid årets början	64 075 176	0
Nyanskaffningar	1 400 439	64 075 176
Vid årets slut	65 475 615	64 075 176
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	-82 863	0
Årets avskrivningar	-535 950	-82 863
Vid årets slut	-618 813	-82 863
Planenligt restvärde vid årets slut	64 856 802	63 992 313
Taxeringsvärde		
Byggnad	16 332 000	13 718 000
Mark	12 600 000	9 800 000
	28 932 000	23 518 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	27 200 000	13 000 000
Lokaler	1 732 000	718 000
	28 932 000	13 718 000
Pågående arbete		
Fönsterrenovering	0	791 769
Vid årets slut	0	791 769

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

	Räntesats	Datum för	Lånebelopp	Lånebelopp
Långgivare	%	ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Solifast	3,061	2027-10-08	5 400 000	5 400 000
Solifast	3,400	2027-10-08	5 000 000	5 000 000
Solifast	3,450	2029-10-08	5 000 000	5 000 000
			15 400 000	15 400 000

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

Lån som förfaller/villkorsändras inom 1 år klassificeras som kortfristiga skulder i årsredovisningen.
Lånen är dock av långfristig karaktär och styrelsen avser att förlänga dem vid villkorsändringsdagen.

Not 12 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Förskottsbetalning avgifter - Ljusterö Invest AB	-43 979	-296 073
Revers - Ljusterö Invest	-2 565 915	-5 085 914
Övriga skulder	-16 842	-2 946
	-2 626 736	-5 384 933

Not 13 Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	22 200 000	22 200 000
	22 200 000	22 200 000

Underskrifter

Årsredovisningen innehåll blev klart 2026-05-21

Stockholm

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Kristian Schildt
Ordförande

Mathias Sahlström

Britt-Marie Zehlén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders von Schéele
Revisor

Undertecknat dokument



Signerad text:

Jag undertecknar och accepterar härmed innehållet i PDF-filen (1) och alla avtal däri:

Fil (1)

Namn: 254-202606031115-034154.pdf

Storlek: 294149 bytes

Hashvärde SHA256:

230eb75db2d578eaf5cad85f99fba0ff17061a1f29a04907199f829ccda0212e

Originalfilen och alla signaturer bifogas denna PDF.

För att öppna bilagorna kan en dedikerad PDF-läsare behövas.

Undertecknad av 4:

KRISTIAN SCHILDT

Signerad med BankID 2026-06-03 17:36 Ref: 019e8e21-0077-74d0-a42a-dfe5ef55725d

Britt-Marie Zehlén

Signerad med BankID 2026-06-03 19:25 Ref: 019e8e84-c8a6-737f-ae8d-810224fac528

MATHIAS SAHLSTRÖM

Signerad med BankID 2026-06-04 01:58 Ref: 019e8fec-829a-7b2b-827d-2788a185edf5

ANDERS VON SCHÉELE

Signerad med BankID 2026-06-04 08:22 Ref: 019e914b-cae5-7655-9316-3dafb3949720

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Grängsgatan 3,
org.nr 769642-3164.

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för **Brf Grängsgatan 3** för år 2025.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Detta kräver att vi planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis som har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2025-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för **Brf Grängsgatan 3** för år 2025.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver revisionen av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis som inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Den dag som framgår av vår digitala underskrift

Anders von Scheele
Revisor
Rävisor AB

Verifikat

Dokument-ID 09222115557580013946

Dokument

Grängsgatan 3 - RB 2025

Huvuddokument

2 sidor

Startades 2026-06-04 08:21:21 CEST (+0200) av Anders von Scheele (AvS1)

Färdigställt 2026-06-04 08:23:35 CEST (+0200)

Initierare

Anders von Scheele (AvS1)

anders@ramshammar.se

Signerare

Anders von Scheele (AvS2)

Personnummer 197504050290

info@ravisor.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"ANDERS VON SCHÉELE"

Signerade 2026-06-04 08:23:35 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

