

Årsredovisning för

Brf Granaten

718000-1799

Räkenskapsåret
2025-01-01 - 2025-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	7-10
Underskrifter	10

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Granaten intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2026-05-17. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Eskilstuna 2026-05-17

Josefine Jansson
Ordförande

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Granaten, 718000-1799 får härmed avge årsredovisning för 2025.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intresen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Föreningen registrerades hos Bolagsverket 1936-09-16 och föreningens gällande stadgar registrerades senast 2017-03-08.

Föreningen har sitt säte i Eskilstuna.

Föreningens byggnader

Föreningen äger fastigheten Granaten 1. Föreningens fastighet består av 1 huskropp med 23 lägenheter, samtliga upplåtna med bostadsrätt med 1 560 kvm samt två lokaler om totalt 60 kvm. Marken är på 960 kvm som ägs av föreningen.

Lägenhetsfördelning:

22 st 2 rum och kök

1 st 5 rum och kök

2 st lokaler

Fastigheten har under året varit fullvärdeförsäkrad hos Länsförsäkringar Södermanland.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen, sk äkta förening.

Fastighetens tekniska status

Föreningens byggnad har nybyggnadsår och värdeår 1937.

Föreningen har ingen underhållsplan.

Föreningen har inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelsen

Styrelsen har efter ordinare föreningsstämma 2025-05-18 och påföljande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Josefine Jansson
Bo Andersson
Jürgen Richter
Annette Kusma
Victor Berglund
Erik Ramstedt

Ledamot ordförande
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Suppleant

Revisor: Stefan Siljemar

Revisorsuppleant: Felix Holmström

Valberedning: Vakant

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas i förening av Josefine Jansson ocg Anette Kusma.

Styrelsen har under året hållit 3 protokollförda sammanträden utöver årstämman och det konstituerande styrelsemötet.

Arvode till styrelsen har utgått under året med 35 350 kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2025 genomfördes stamspolning i hela fastigheten.

Medlemsinformation

Antal medlemslägenheter: 23.

Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 27.

Under räkenskapsåret har 1 st överlåtelse ägt rum.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift får tas ut enligt stadgarna. I dagsläget tas ej överlåtelseavgift ut.

Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Dispositions- fond</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets början	122 250	53 961	-71 939	154 779
<i>Disposition enl årsstämmobeslut</i>				
Omföring av föreg. års resultat		53 961	100 818	-154 779
Årets resultat				134 958
Belopp vid årets slut	122 250	107 922	28 879	134 958

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	1 102	1 048	974	998
Resultat efter finansiella poster	135	155	-1 032	-87
Soliditet, %	13	9	4	33
Sparande kr/kvm	141	Neg	Neg	4
Årsavgift kr/kvm	614	585	574	490
Energikostnad kr/kvm	245	218	189	163
Räntekostnad kr/kvm	59	62	56	29
Skuldsättning/kvadratmeter (lån/kvm)	1 471	1 544	1 617	1 311
Skuldkvot	2	2	3	2
Räntekänslighet	2	3	3	3
Årsavgifts andel av totala rörelseintäkter(%)	86	87	92	77

From år 2023 är nya nyckeltal framtagna enligt nya krav och regler, vilket innebär att jämförelsetal före 2023 inte är jämförbara mellan åren.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund.

Energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm samt lån kr/kvm har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Skuldkvot är de långfristiga skulderna dividerat med nettoomsättningen, ju lägre kvot desto lägre belåningsgrad.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	28 879
årets resultat	134 958
Summa balanserat resultat	163 837
disponeras för	
avsättning till underhållsfond	61 422
balanseras i ny räkning	102 415
Att i ny räkning överförs	163 837

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2025-01-01- 2025-12-31	2024-01-01- 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 101 877	1 048 450
Övriga rörelseintäkter		8 856	-
Summa rörelseintäkter		1 110 733	1 048 450
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	2	-701 935	-605 517
Övriga externa kostnader	3	-40 326	-41 708
Personal/styrelsekostnader		-45 957	-55 145
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-93 526	-93 526
Summa rörelsekostnader		-881 744	-795 896
Rörelseresultat		228 989	252 554
Finansiella poster			
Ränteintäkter		1 213	2 614
Räntekostnader		-95 244	-100 389
Summa finansiella poster		-94 031	-97 775
Resultat efter finansiella poster		134 958	154 779
Årets resultat		134 958	154 779

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	4	2 330 346	2 423 872
Summa materiella anläggningstillgångar		2 330 346	2 423 872
Summa anläggningstillgångar		2 330 346	2 423 872
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		517	65 263
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		28 787	27 023
Summa kortfristiga fordringar		29 304	92 286
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		632 880	443 972
Summa kassa och bank		632 880	443 972
Summa omsättningstillgångar		662 184	536 258
SUMMA TILLGÅNGAR		2 992 530	2 960 130

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemmarnas insatser		122 250	122 250
Fond för yttre underhåll		107 922	53 961
Summa bundet eget kapital		230 172	176 211
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		28 879	-71 939
Årets resultat		134 958	154 779
Summa fritt eget kapital		163 837	82 840
Summa eget kapital		394 009	259 051
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	5	2 382 359	2 500 603
Kortfristig del av långfristig skuld		-1 210 494	-
Summa långfristiga skulder		1 171 865	2 500 603
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		1 210 494	-
Förskott från kunder		89 885	77 414
Leverantörsskulder		48 476	45 839
Skatteskulder		5 913	3 731
Övriga skulder		19 462	23 295
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	6	52 426	50 197
Summa kortfristiga skulder		1 426 656	200 476
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 992 530	2 960 130

Kassaflödesanalys

	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	134 958	154 779
Avskrivningar	93 526	93 526
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
före förändring av rörelsekapital	228 484	248 305
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning(+) av rörelsefordringar	62 982	-83 442
Ökning(+)/Minskning(-) av rörelseskulder	15 686	14 013
Kassaflöde från den löpande verksamheten	307 152	178 876
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		
Amortering av låneskulder	-118 244	-118 244
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-118 244	-118 244
Årets kassaflöde	188 908	60 632
Likvida medel vid årets början	443 972	383 340
Likvida medel vid årets slut	632 880	443 972

Likvida medel redovisas i balansräkningen under posten Kassa och Bank.

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	50

Not 1 Årsavgifter och hyror

Årsavgifter och hyror	2025	2024
Hyror lokal, garage och p-plats	125 522	121 464
Årsavgifter	958 347	912 881
Försäljn. elbilsladdning	14 947	14 134
Pantsättningsavgifter	3 061	
Summa	1 101 877	1 048 479

Not 2 Driftskostnader

Fastighetskostnader	2025	2024
Snöröjning/sandning	12 000	24 507
Städning entreprenad	45 525	48 530
Trädgård	1 164	399
Summa	58 689	73 436

Reparationer

Värme		268
Ventilation	4 474	
Invändigt		3 636
Utvändigt	6 268	4 115
Övrigt	50 836	
Lokaler, löpande		9 496
Summa	61 578	17 515

Taxebundna kostnader

El	52 306	49 772
Värme	259 048	229 631
Vatten	85 013	74 298
Sophämtning/renhållning	38 906	36 612
Summa	435 273	390 313

Övriga driftskostnader

Försäkring	57 804	43 947
Kabel-tv	33 656	33 492
Förbrukningsmaterial	1 488	997
Övrigt	11 056	6 457
Fastighetsskatt/Kommunal fastighetsavgift	42 391	39 360
Summa	146 395	124 253

TOTALA DRIFTSKOSTNADER	701 935	605 517
-------------------------------	----------------	----------------

Not 3 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Kontorsomkostnader	150	146
Datakommunikation		1 121
Portokostnader	358	216
Förvaltningskostnader	37 772	38 349
Bankkostnader	2 001	1 876
Övriga externa kostnader	45	
Summa	40 326	41 708

Not 4 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	4 678 657	4 678 657
	4 678 657	4 678 657
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 254 785	-2 161 259
-Årets avskrivning enligt plan	-93 526	-93 526
	-2 348 311	-2 254 785
Redovisat värde vid årets slut	2 330 346	2 423 872
Taxeringsvärde byggnader:	14 674 000	11 787 000
Taxeringsvärde mark:	5 800 000	6 200 000
	20 474 000	17 987 000

Not 5 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025	2024
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	1 210 494	118 244
Förfallotidpunkt, 2-5 år från balansdagen	1 171 865	472 976
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen		1 909 383
	2 382 359	2 500 603

Banklån	Belopp 2025-12-31	Räntesats %	Konverteringsdatum
Swedbank Hypotek 285.988.462-5	814 109	3,12%	2027-12-22
Swedbank Hypotek 285.795.457-8	421 000	3,19%	2028-11-24
Swedbank Hypotek 285.795.458-6	613 250	1,81%	2026-08-25
Sparbanken Rekarne 825.053.698-7	534 000	4,62%	2026-06-01
	2 382 359		

Not 6 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna räntor	2 531	3 448
Upplupna kostnader, EEM, Rämö Fastighets.	49 895	46 749
	52 426	50 197

Not 7 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2025	2024
Ställda säkerheter		
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	3 590 500	3 590 500
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 8 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Arbete med att upprätta en underhållsplan har påbörjats.

Underskrifter

Årsredovisningen beslutades 2026-05-04

Eskilstuna enligt datum som framgår av våra elektroniska signaturer

Josefine Jansson
Ordförande

Bo Andersson
Ledamot

Jürgen Richter
Ledamot

Annette Kusma
Ledamot

Victor Berglund
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats det datum som framgår av min elektroniska signatur

Stefan Siljemar
Föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 6 maj 2026



Årsredovisning 2025 Brf Granaten.pdf
(98862 byte)
SHA-512: c9ee6d01db4e8c9e79dcc1936afc1ac560441
fe763bb67faea01edf2d97693a16fa6b37af894b45cd97
c3af092a54fd047da38c686210ff24755e13b10fd9183

Underskrifter

2026-05-05 13:07:01 (CET)



Bo Allmar Andersson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 09:28:45 (CET)



Josefine Jansson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 11:45:38 (CET)



Jürgen Richter

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 12:29:54 (CET)



Marie-Annette Kusma

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-05 08:25:57 (CET)



Victor Berglund

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2026-05-06 19:39:52 (CET)



Sven Stefan Siljemar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2025 Brf Granaten

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

869808070a0cfee26ef2a7bbffca80698f57639acccaaa857a9150ed89310bc49258c2f1950e1b7bb44bb17463a031f62bff2aa9ff7c1a2a81d075fd61096bc72



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE 2025

För Bostadsrättsföreningen Granaten, org.nr: 718000-1799

Efter granskning av bostadsrättsföreningens räkenskaper och förvaltning för verksamhetsåret **1/1 2025- 31/12 2025** får jag avge följande revisionsberättelse:

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning, genomgått protokoll och andra handlingar som lämnar upplysning om föreningens ekonomi och förvaltning samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder jag ansett erforderliga.

Räkenskaperna har siffergranskats av undertecknad via stickprov.

Revisionen har inte gett anledning till anmärkning beträffande redovisningshandlingar, föreningens bokföring, inventeringen av dess tillgångar eller i övrigt beträffande förvaltningen.

Jag tillstyrker att:

föreningsstämman fastställer av mig påtecknad balansräkning per 31/12 2025,

styrelsen beviljas ansvarsfrihet för förvaltningen,

föreningsstämman godkänner styrelsens förslag om disposition av årets resultat.

Eskilstuna det datum som framgår av den elektroniska signaturen

Stefan Siljemar föreningsvald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 7 maj 2026



Revisionsberättelse 2025.pdf

(193180 byte)
SHA-512: 2547132ff2171381e2e8458f2454b569ac480
c0e217e762908440bd2f2444fb619400fc1197bc2c57a3
bc1a72c8a622593270807a700d04f7e4e96bc7e387c59

Underskrifter

2026-05-07 21:28:57 (CET)



Sven Stefan Siljemar

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse 2025

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:
20e8fbce41f19abb5121eef7203115e671c788a83fe3c8ba5dd6b60773f7af21b22d1c462b659cb5e80f16abaa52e08b71a01d68627fd10199d17bdecfc5a550



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently. Assently tillhandahålls av Assently AB, organisationsnummer 556828-8442, Sverige.