Riksbyggen
Rum för hela livet

Årsredovisning

Brf Granaten nr 1 i Tranås
Org nr: 726500-0351

2025-01-01 – 2025-12-31



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 9
Balansräkning 10
Balansräkning 11
Kassaflödesanalys 12
Noter 13



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Granaten nr 1 får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret

2025-01-01 *till* 2025-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1966-02-01. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 1974-09-23 och nuvarande stadgar registrerades 2023-07-13.

Föreningen har sitt säte i Tranås kommun.

Årets resultat är något lägre än föregående period, främst då föreningen har fått utökade avskrivningar.

Driftkostnaderna i föreningen har ökat jämfört med föregående år beroende på ökade kostnader. Vatten- och uppvärmningskostnader har ökat medan el- och sophanteringskostnader minskat något. Även personalkostnader är utökade för perioden. Räntekostnader har minskat och befintliga lån omförhandlas först 2027.

I resultatet ingår avskrivningar med 287 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 166 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Grusåsen 4 och Skidbacken 1 i Tranås Kommun. På fastigheterna finns 5 byggnader med 184 lägenheter varav 1 lägenhet är gästlägenhet för uthyrning till boendes gäster. Vidare finns 30 garage och 141 p-platser. Byggnaderna är uppförda 1967-71. Fastigheternas adress är Sofia Dahlbergs gata 3-15.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

1 rum o kokvrå	1 rum o kök	2 rum o kök	3 rum o kök	4 rum o kök	Summa
9	22	73	66	14	**184**

Dessutom tillkommer:

Garage	P-platser	Elbilsladdare
30	141	10

Total bostadsarea	12 950,0 m²
Total lokalarea	415,0 m²
Totalt	13 365,5 m²

Årets taxeringsvärde	108 647 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	96 000 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningens väsentliga avtal

Företag	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Teknisk förvaltning
Samhall AB	Trappstädning
Nordisk hiss	Hisservice
Securitas	Parkeringstjänst
Tele2 Sverige AB	Kabel-TV
Tranås Energi AB	El & fjärrvärme
Tranås kommun	Vatten & avlopp

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 347 tkr och planerat underhåll för 112 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar. Underhållskostnaden nedan anges antingen som den beräknade eviga genomsnittliga årliga kostnaden, eller som en specifik periods beräknade underhållskostnader.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

I föreningens stadgar framgår att föreningen årligen ska avsätta 5 basbelopp (pris-) till underhållsfonden. Därav kommer årets avsättning till underhållsfonden att uppgå till 294 000 kr (58 800 *5).

Föreningen har tidigare utfört nedanstående underhåll.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År
Byte fjärrvärmecentral, renovering, nedtagn träd	2021
Utbyte staket, renovering bastu & relax, nedt träd	2022
OVK, nedtagn träd, byte staket etc	2023

Tidigare års utförda investeringar

Beskrivning	Avskrivningsperiod	År
Laddstolpar (påbörjat 2023) inkl erhållna bidrag	10 år	2024
Hissar inkl erhållna bidrag	30 år	2024
Kodlås entréportar	10 år	2024
Boulebana	10 år	2024
Installation odlingslådor	5 år	2024

Föreningen har under verksamhetsperioden utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i kr)

Beskrivning	Belopp
Underhåll soprum, elinstallation etc	37 551
Underhåll avlopp och rensluckor, nya durkplåtar	74 935

Årets utförda investeringar

Beskrivning	Avskrivningsperiod	Belopp
Vitvaror	10 år	168 132
Anslutning fiber	20 år	350 625
Nya tak källarnedgångar	10 år	107 799
Bygg kök gemensamma utrymmen	20 år	228 640

Årets inköp av finansiell tillgång

Beskrivning	Belopp
Gästlägenhet	472 146

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Catarina Edman	Ordförande	2026
Lars Heiman	Ledamot	2026
Anders Rosén	Ledamot	2027
Jens Blom	Ledamot	2027
Bengt-Åke Jakobsson	Ledamot	2027
Birgitta Gren	Ledamot	2027
Anita Glaad	Ledamot	2026

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Anders Karlsson	Suppleant	2026
Anders Öst	Suppleant	2026
Carina Sigurdsson	Suppleant	2026
Margaretha Dahlberg	Suppleant	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas T Bernerson, Dextra Revision AB	Auktoriserad revisor	2026
Lars-Åke Nilsson	Förtroendevald revisor	2026
Stefan Walleng	Förtroendevald revisor	2026

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Liina Fälth Johansson	2026

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 230 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 15 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 234 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 15 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 20 st.)

Styrelsen informerar

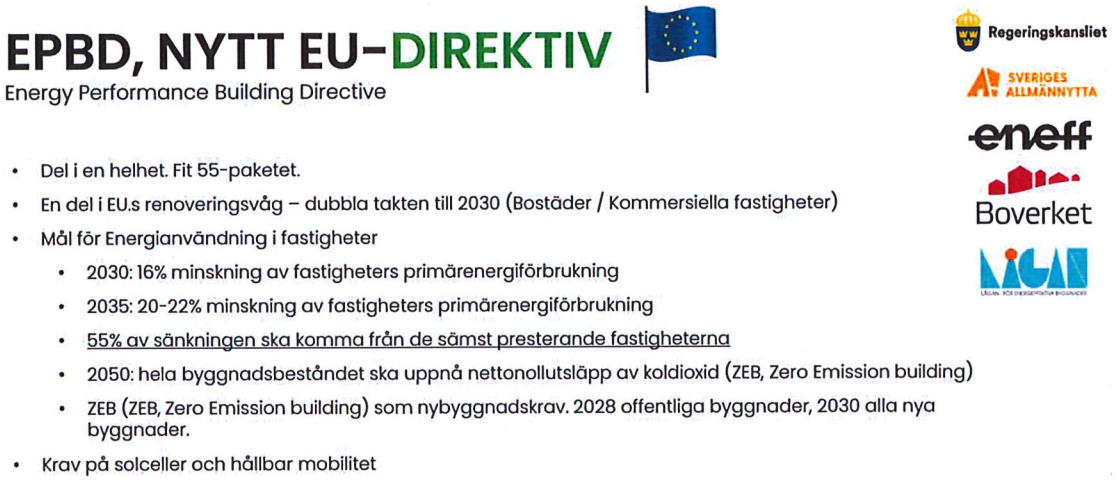
Ett ombyggnadsavtal har upprättats med Riksbyggen gällande underhåll utifrån de inventeringar som gjordes 2024 av våra fastigheter Det arbetet har under 2025 fortsatt.

På föreningens stämma i maj 2025, togs beslut om IMD (individuell mätning av el), för att kunna fortsätta med föreningens energieffektiviseringar och underhåll av fastigheter.

Efter beslut har styrelsen gett uppdraget till Riksbyggen AB, att gå ut med en upphandling.
Upphandlingen presenterades för styrelsen i oktober tillsammans med budget.

Styrelsens önskemål har hela tiden varit att få hålla ihop de olika projekten för att kunna uppnå full energieffektivisering, beroende på ökade kringkostnader för ställningsbyggande, flera upphandlingar gällande varje projekt samt även med hänsyn till våra medlemmar som bör slippa att behöva ställa om sina lägenheter för hantverkare vid flera tillfällen.

I egenskap av fastighetsägare har vi även blivit informerade om EU-direktiv som vi som förening kommer behöva följa, direktiv omvandlas till svensk lag. Boverket har till denna omställning hänvisat privata aktörer till gröna lån från våra banker.



På stämman i maj 2025 tog vi beslut om att till föreningen inköpa en övernattningslägenhet.

Vi har köpt en övernattningslägenhet, lägenheten ligger i 5:ans hus på fjärdevåningen, en 1: a med kök. Föreningen har fortsättningsvis investerat i ett fullt användbart kök i vår gemensamma lokal i låghusen samt skapat en infrastruktur med fiberkabel till alla lägenheter.

Slutgiltigt har föreningen byggt nya tak till källarnedgångar.
Vi har gett ut fyra informationsblad till alla våra boende under året.

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	7 341	7 012	6 664	6 354	6 300
Resultat efter finansiella poster*	879	958	463	446	438
Soliditet %*	64	62	63	56	54
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	88	91	97	97
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	550	524	499	475	471
Energikostnad kr/kvm*	198	183	155	149	160
Sparande kr/kvm*	96	92	102	108	103
Skuldsättning kr/kvm*	155	160	166	172	177
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	160	166	171	177	183
Räntekänslighet %*	0,30	0,30	0,34	0,37	0,39

* obligatoriska nyckeltal

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:
Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter. Med grund i det nya nyckeltalet Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt, där obligatoriska avgifter inkluderas, har tolkningen av vad som ska redovisas som nettoomsättning (primär intäkt) ändrats. Fr.o.m. räkenskapsår som inleds efter 2023-12-31 redovisas därmed intäkter som ingår i beräkningen av nyckeltalet som nettoomsättning. Tidigare år har det varit uppdelat på nettoomsättning och övriga intäkter. Förändringen omfattar även jämförelseåret och samtliga verksamhetsår i flerårsöversikten.

Resultat efter finansiella poster:
Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:
Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:
Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:
Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:
Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:
Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlems-insatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	1 025 600	0	0	8 159 925	−1 747 298	1 009 169
Extra reservering för under-håll enl. stämmobeslut				0	0	
Disposition enl. årsstämmobeslut					1 009 169	−1 009 169
Reservering underhållsfond				0	0	
Ianspråktagande av underhållsfond				0	0	
Nya insatser och upplåtelseavgifter	0	0				
Överföring från uppskrivningsfonden			0		0	
Årets resultat						878 550
Vid årets slut	**1 025 600**	**0**	**0**	**8 159 925**	**−738 129**	**878 550**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−738 129
Årets resultat	878 550
Årets fondreservering enligt stadgarna	−294 000
Summa	**−153 579**
Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:	
Att balansera i ny räkning i kr	**−153 579**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	7 341 090	7 011 915
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 718	671 448
Summa		**7 350 808**	**7 683 362**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−4 856 224	−5 118 587
Övriga externa kostnader	Not 5	−325 515	−469 477
Personalkostnader	Not 6	−1 077 865	−963 962
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−287 107	−230 550
Summa rörelsekostnader		**−6 546 711**	**−6 782 577**
Rörelseresultat		**804 097**	**900 786**
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	Not 8	22 356	9 797
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	91 425	131 087
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	−39 328	−40 731
Summa finansiella poster		**−74 453**	**100 152**
Resultat efter finansiella poster		**878 550**	**1 000 938**
Årets resultat		**878 550**	**1 000 938**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	7 492 213	7 250 643
Inventarier, verktyg och installationer	Not 12	385 689	59 170
Summa materiella anläggningstillgångar		**7 877 902**	**7 309 813**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andel i ekonomisk förening	Not 13	472 146	0
Summa finansiella anläggningstillgångar		**472 146**	**0**
Summa anläggningstillgångar		**8 350 048**	**7 309 813**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	Not 14	779 524	544 668
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	210 596	127 096
Summa kortfristiga fordringar		**990 120**	**671 764**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 16	5 330 923	5 630 620
Summa kassa och bank		**5 330 923**	**5 630 620**
Summa omsättningstillgångar		**6 321 043**	**6 302 384**
Summa tillgångar		**14 671 091**	**13 612 197**

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		1 025 600	1 025 600
Fond för yttre underhåll		8 453 925	8 159 925
Summa bundet eget kapital		**9 479 525**	**9 185 525**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−1 032 129	−1 747 298
Årets resultat		878 550	1 009 169
Summa fritt eget kapital		**−153 579**	**−738 129**
Summa eget kapital		**9 325 945**	**8 447 395**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	1 993 750	2 068 750
Summa långfristiga skulder		**1 993 750**	**2 068 750**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	75 000	75 000
Leverantörsskulder	Not 18	281 863	470 032
Skatteskulder	Not 19	0	−188 072
Övriga skulder	Not 20	1 907 573	1 924 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	1 086 961	814 844
Summa kortfristiga skulder		**3 351 396**	**3 096 052**
Summa eget kapital och skulder		**14 671 091**	**13 612 197**

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	804 097	900 786
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	287 107	230 550
Utdelningar	22 356	9 797
	1 113 560	**1 141 133**
Erhållen ränta	80 157	132 154
Erlagd ränta	−39 562	−40 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 154 155**	**1 232 323**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−307 088	526 887
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	255 578	791 796
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 102 645**	**2 551 005**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Minskning/ökning av finansiella anläggningstillgångar	−472 146	0
Investeringar i byggnader och mark	−504 571	−948 639
Investeringar i inventarier	−350 625	−65 744
Investeringar i pågående byggnation	0	328 744
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**−1 327 342**	**−685 639**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−75 000	−75 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−75 000**	**−75 000**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−299 697	1 790 366
Likvida medel vid årets början	5 630 620	3 840 254
Likvida medel vid årets slut	5 330 923	5 630 620

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper
Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1.

Redovisning av intäkter
Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter
En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad
I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar
Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar
Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar
Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad balkonger	Linjär	40
Byggnad dörrar	Linjär	34
Byggnad elinstallationer	Linjär	20
Byggnad fasad	Linjär	20
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad hiss	Linjär	40
Byggnad inre ytskikt	Linjär	35
Byggnad stomme	Linjär	120
Byggnad tak	Linjär	41
Byggnad tvättstugeutrustning	Linjär	15
Byggnad vatten och avlopp	Linjär	45
Byggnad ventilation	Linjär	15
Byggnad värmesystem	Linjär	37
Byggnad vitvaror	Linjär	10
Byggnad nya tak källarnedgångar	Linjär	10
Byggnad kök gemensamma utrymmen	Linjär	20
Inventarier	Linjär	10
Anslutning fiber	Linjär	20

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	7 121 928	6 782 724
Avgår: avsatt till medlemmarnas reparationsfonder	−218 005	−218 003
Hyror, lokaler	250	0
Hyror, garage	108 000	108 000
Hyror, p-platser	285 930	285 630
Hyres- och avgiftsbortfall, garage	−600	0
Hyres- och avgiftsbortfall, p-platser	−10 485	−12 585
Elavgifter (debiterad el laddstolpar)	1 556	11 436
Övriga lokalintäkter	250	0
Övriga avgifter (parkeringsintäkter Securitas)	7 701	4 225
Övriga ersättningar (övernattningslägenhet)	8 250	7 500
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	36 315	42 987
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Summa nettoomsättning	**7 341 090**	**7 011 915**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	9 718	18 425
Försäkringsersättningar	0	653 023
Summa övriga rörelseintäkter	**9 718**	**671 448**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−112 486	0
Reparationer	−346 976	−968 392
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−323 686	−294 220
Försäkringspremier	−178 268	−162 929
Kabel- och digital-TV	−398 106	−352 112
Pcb/Radonsanering	−45 281	0
Systematiskt brandskyddsarbete	−24 776	−32 650
Serviceavtal (Nordisk hiss, Securitas)	−49 935	−53 074
Obligatoriska besiktningar (Kiwa inspecta hissbesiktning)	−6 028	−7 082
Snö- och halkbekämpning	−18 566	−18 675
Drift och förbrukning, övrigt (bränslekostn, förbrukn mtrl, mötesk etc)	−226 192	−223 369
Förbrukningsinventarier	0	−31 706
Fordons- och maskinomkostnader (lager, styrfjäder, gräsklipparservice etc)	−103 712	−66 905
Vatten	−409 005	−310 573
Fastighetsel	−325 894	−352 701
Uppvärmning	−1 905 744	−1 777 658
Sophantering och återvinning	−178 361	−280 704
Förvaltningsarvode drift (lokalvård, stubbfräs etc)	−203 207	−185 838
Summa driftskostnader	**−4 856 224**	**−5 118 587**

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−208 811	−355 542
Lokalkostnader	−4 524	0
Företagsförsäkringar	−849	−28 085
Arvode, yrkesrevisorer	−32 500	0
Inkassokostnader	−925	−690
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−32 031	−53 455
Representation	−1 000	0
Kontorsmateriel	−10 154	−20 951
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	−7
Tidskrifter och facklitteratur (Justitia)	−3 326	−3 439
Konsultarvoden (tillsyn skyddsrum, bygglov etc)	−23 663	0
Bankkostnader	−7 732	−7 308
Summa övriga externa kostnader	**−325 515**	**−469 477**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−457 430	−406 047
Uttagsskatt	−142 782	−129 834
Styrelsearvoden	0	−105 070
Sammanträdesarvoden	−68 530	−5 110
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	−211 171	−158 420
Övriga kostnadsersättningar	−1 560	0
Pensionskostnader	−22 501	−4 530
Övriga personalkostnader	0	−900
Sociala kostnader	−173 891	−154 051
Summa personalkostnader	**−1 077 865**	**−963 962**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−199 170	−171 577
Avskrivning Markanläggningar	−52 399	−52 399
Avskrivning tillkommande utgifter	−11 432	0
Avskrivning Installationer	−24 106	−6 574
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−287 107**	**−230 550**

Not 8 Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Återbäring Länsförsäkringar	22 356	9 797
Summa resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar	**22 356**	**9 797**

Not 9 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	124	68
Övriga ränteintäkter	91 302	131 018
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**91 425**	**131 087**

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−39 328	−40 731
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−39 328**	**−40 731**

Not 11 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	16 370 593	15 625 558
Mark	969 400	969 400
Markanläggningar	1 109 326	905 722
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**18 449 319**	**17 500 680**

Anskaffning under verksamhetsperioden	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Byggnader (vitvaror)	168 132	745 035
Byggnader (nytt tak källarnedgångar)	107 799	
Markanläggningar	0	203 604
Standardförbättringar (kök, gem anl)	228 640	0
Totala anskaffningsvärden verksamhetsperioden	**504 571**	**948 639**
Totalt anskaffningsvärden i slutet av året	**18 953 890**	**18 449 319**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	−11 042 364	−10 870 787
Markanläggningar	−156 312	−103 913
	−11 198 676	**−10 974 700**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	−199 170	−171 577
Årets avskrivning markanläggningar	−52 399	−52 399
Årets avskrivning standardförbättringar	−11 432	0
	−263 001	**−223 976**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−11 461 677**	**−11 198 676**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**7 492 213**	**7 250 643**

Varav

Byggnader	5 404 990	5 328 229
Mark	969 400	969 400
Markanläggningar	900 615	953 014
Standardförbättringar	217 208	0

Not 12 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier, verktyg och installationer	466 354	400 610
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**466 354**	**400 610**

Anskaffning under verksamhetsperioden	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Installationer (anslutning fiber)	350 625	65 744
Totalt anskaffningsvärden	**816 979**	**466 354**

Ackumulerade avskrivningar enligt plan **Vid årets början**	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Inventarier, verktyg och installationer	−407 184	0
	−407 184	**0**
Årets avskrivningar		
Installationer	−24 106	−6 574
	−24 106	**−6 574**
Ackumulerade avskrivningar		
Installationer	−431 290	−6 574
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−431 290**	**−407 184**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**385 689**	**59 170**

Not 13 Andel i ekonomisk förening

	2025-12-31	2024-12-31
Gästlägenhet, inköpt av föreningen	472 146	0
Summa andel i ekonomisk förening	**472 146**	**0**

Not 14 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattefordringar	167 821	141 030
Skattekonto	611 669	403 638
Summa övriga fordringar	**779 490**	**544 668**

Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	56 943	45 675
Förutbetalt förvaltningsarvode	68 408	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	77 976	0
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	76 887
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 781	4 534
Förutbetalda hyreskostnader	2 488	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**210 596**	**127 096**

Not 16 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	5 000	5 000
Bankmedel Handelsbanken	750 086	773 258
Bankmedel SBAB	4 575 837	4 852 362
Summa kassa och bank	**5 330 923**	**5 630 620**

Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	2 068 750	2 143 750
Nästa års införhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	−75 000	−75 000
Långfristig skuld vid årets slut	**1 993 750**	**2 068 750**

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,87%	2027-12-30	2 143 750,00	0,00	75 000,00	2 068 750,00
Summa			**2 143 750,00**	**0,00**	**75 000,00**	**2 068 750,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 75 000 kr kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmaste fem åren är ca 75 000 kr årligen

Not 18 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	10 213	470 032
Ej reskontraförda leverantörsskulder	271 650	0
Summa leverantörsskulder	**281 863**	**470 032**

Not 19 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	442 101	294 220
Debiterad preliminärskatt	−442 101	−482 292
Summa skatteskulder	**0**	**−188 072**

Not 20 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Medlemmarnas reparationsfonder	1 627 107	1 563 868
Skuld för moms	134 678	248 722
Skuld sociala avgifter och skatter	149 425	115 469
Skulder för löneavdrag	−3 637	−3 811
Summa övriga skulder	**1 907 573**	**1 924 248**

Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	39 690	44 112
Upplupna räntekostnader	6 448	6 681
Upplupna kostnader för reparation och underhåll	1 989	0
Upplupna elkostnader	35 435	30 591
Upplupna vattenavgifter	35 689	33 879
Upplupna värmekostnader	217 756	213 411
Upplupna kostnader för renhållning	38 295	35 282
Upplupna revisionsarvoden	32 500	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12 218	10 074
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	4 418	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	662 523	440 814
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**1 086 961**	**814 844**

Not 22 Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckning	5 207 800	5 207 800

Not 23 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den

Årsredovisningen undertecknas

8/4-26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Catarina Edman,

8/4-26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Lars Heiman,

8/4-26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Jens Blom,

8/4 26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anita Glaad,

8/4-26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Anders Rosén,

8/4-26

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Bengt-Åke Jakobsson,

8/4 2026

Namnförtydligande, datum för undertecknande

Birgitta Gren,

Jönköping 2026-04-30

Jonas T Bernerson, Dextra Revision AB
Auktoriserad revisor

Lars-Åke Nilsson
Föreningsvald revisor

Stefan Walleng
Föreningsvald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Granaten nr. 1 i Tranås

Org.nr. 726500-0351

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Granaten nr. 1 i Tranås för år 2025. Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.
Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Vårt 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 våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss 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 oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar
Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Granaten nr. 1 i Tranås för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.
Vi 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
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt 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 vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping den dag som framgår av min elektroniska underskrift.

30 April 2026

Jonas T Bennerson
Auktoriserad revisor

Lars-Åke Nilsson
Förtroendevald revisor

Stefan Walleng
Förtroendevald revisor

Brf Granaten nr 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Granaten nr 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

Riksbyggen
Rum för hela livet