

Bostadsrättsföreningen Graniten

Org.nr: 769632-6284

Årsredovisning 2025

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	14

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Graniten, organisationsnummer 769632-6284, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och i förekommande fall mark åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse utan begränsning i tiden kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningens säte är i Stockholms län, Täby kommun

Bostadsrättsföreningen registrerades 2016-07-16.

Ekonomisk plan registrerades år 2018-05-30.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2025-12-14.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Försäkring

Fullvärdesförsäkrad via brandkontoret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2026-06-30.

Styrelsen har under året inte hållit några protokollförda sammanträden. Föreningen har haft två extrastämmor, 16 november 2025 och 14 december 2025 för att anta nya stadgar.

Styrelse

Ordförande	Frank Fredenklo
Ledamot	Emmy Fredenklo
Ledamot	Mikael Halldelius
Ledamot	Linnea Hassbring

Revisor

Intern revisor	Gustaf Bessfelt
----------------	-----------------

Information om fastigheten

Sex lägenheter fördelat på fyra huskroppar (två parhus samt två attefallshus)

Fastighetsbeteckning: Täby Vigbyholm 82:7 och 82:17

Föreningens adresser:

Sippvägen 9A - 9C, Granitvägen 1 - 2

Nybyggnadsår: 2018

Värdeår: 2018

Förvaltning

Delagott förvaltning AB

Avtal

Ekonomisk förvaltning

Brandkontoret

Leverantör

Delagott Förvaltning AB

Försäkring

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
Summa	6	664

Totalt antal bostadslägenheter:

6

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Höjning av årsavgifter

Styrelsen beslutade att höja årsavgifterna under 2025. Den första höjningen genomfördes i mars 2025 och uppgick till 46 procent. Höjningarna har genomförts för att stärka föreningens ekonomi och skapa bättre förutsättningar för att möta löpande kostnader och framtida underhållsbehov. Årsavgiften uppgick vid årets slut till 481 kr/kvm bostadsrättsyta, jämfört med 340 kr/kvm föregående år.

Ny ekonomisk förvaltare

Styrelsen beslutade att anlita Delagott Förvaltning AB som ny ekonomisk förvaltare från och med 2026-01-01. Delagott har även upprättat bokslut och årsredovisning för 2025. Bytet är ett led i att stärka och utveckla den ekonomiska förvaltningen.

Ny underhållsplan

Föreningen antog under året en ny underhållsplan. Planen ger styrelsen ett bättre underlag för ekonomisk planering och skapar förutsättningar för ett långsiktigt och strukturerat underhåll av fastigheten.

Nya stadgar

Den 14 december 2025 beslutades om nya stadgar för föreningen. Ändringen syftar till att uppdatera regelverket i förhållande till gällande lagstiftning samt att anpassa stadgarna till den nya underhållsplanen och till redovisning enligt K3.

Radonmätning

Föreningen genomförde radonmätning i samtliga bostäder. Samtliga uppmätta värden låg inom det lägre spannet och godkända nivåer.

Årets amortering

Föreningen har under året amorterat 0 kronor.

Medlemsinformation

10 medlemmar vid räkenskapsårets början.

Under året har 1 överlåtelse skett.

2 medlemmar har utträtt ur föreningen.

2 medlemmar har upptagits.

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 10

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning, tkr	320	228	0	0
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 222	- 399	- 125	- 118
Soliditet ¹ , %	81	81	81	81
Räntekänslighet, %	22	2		
Skuld/kvm bostadsrättsyta	10 294	10 309		
Skuld/kvm totalyta	10 294	10 309		
Energikostnad/kvm totalyta	44	74		
Sparande/kvm totalyta	-24	221		
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	470	340		
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	100	100		

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalen för 2024 har i föregående års årsredovisning beräknats enligt en felaktig metod, vilket medför att jämförelsen mot 2025 års nyckeltal kan ge intryck av större förändringar än vad som faktiskt föreligger. 2025 års nyckeltal har beräknats enligt korrekt och konsekvent metodik. Jämförelser mellan 2024 och 2025 bör därför göras med viss försiktighet.

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utranteringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	32 670 000	- 2 416 157	- 399 222	29 854 621
Resultatdisposition enligt stämman:				
Reservering fond för yttre underhåll				
Balanseras i ny räkning		- 399 222	399 222	0
Årets resultat			- 221 932	- 221 932
Belopp vid årets utgång	32 670 000	- 2 815 379	- 221 932	29 632 689

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	- 2 815 379
Årets resultat	- 221 932
Totalt	- 3 037 311

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	38 159
Balanseras i ny räkning	- 3 075 470
Totalt	- 3 037 311

Framtida utveckling och årsavgifter

Styrelsen bedömer att de åtgärder som vidtagits under 2025 stärker föreningens långsiktiga ekonomiska och förvaltningsmässiga förutsättningar. Framöver ligger fokus på att följa kostnadsutvecklingen, planera kommande underhåll samt säkerställa att avgiftsnivåer och ekonomisk planering är anpassade till föreningens långsiktiga behov.

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden kan föreningen behöva höja årsavgifterna motsvarande inflationen.

Resultaträkning

1 januari – 31 december

	Not	2025	2024
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	319 542	227 628
Summa rörelseintäkter		319 542	227 628
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	3	-48 310	-157 727
Administration och förvaltning	4	-49 004	-45 578
Avskrivningar		-205 554	-203 016
Summa rörelsekostnader		-302 868	-406 321
RÖRELSERESULTAT		16 674	-178 693
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40	5 486
Räntekostnader och liknande resultatposter		-238 646	-226 015
Summa finansiella poster		-238 606	-220 529
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-221 932	-399 222
RESULTAT FÖRE SKATT		-221 932	-399 222
ÅRETS RESULTAT		-221 932	-399 222

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	36 577 956	36 783 510
Summa materiella anläggningstillgångar		36 577 956	36 783 510
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		36 577 956	36 783 510
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	22 784
Summa kortfristiga fordringar		0	22 784
Kassa och bank			
Kassa och bank		55 882	48 327
Summa kassa och bank		55 882	48 327
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		55 882	71 111
SUMMA TILLGÅNGAR		36 633 838	36 854 621

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		32 670 000	32 670 000
Summa bundet eget kapital		32 670 000	32 670 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 815 379	-2 416 157
Årets resultat		-221 932	-399 222
Summa fritt eget kapital		-3 037 311	-2 815 379
SUMMA EGET KAPITAL		29 632 689	29 854 621
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6 , 7	0	7 000 000
Summa långfristiga skulder		0	7 000 000
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		0	7 000 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	6 , 7	7 000 000	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 149	0
Summa kortfristiga skulder		7 001 149	0
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		7 001 149	0
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		36 633 838	36 854 621

Kassaflödesanalys

Not	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	16 675	-178 692
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	205 554	203 016
Summa	222 229	24 324
Erhållen ränta	40	5 486
Erlagd ränta	-238 646	-226 015
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-16 378	-196 206
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	22 784	-22 784
Förändring av rörelseskulder	1 149	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 555	-218 990
Årets kassaflöde	7 555	-218 990
Likvida medel vid årets början	48 327	267 317
Likvida medel vid årets slut	55 882	48 327

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Föreningen tillämpar även bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Föreningen har tidigare upprättat årsredovisning enligt K2-regelverket. Från och med räkenskapsåret 2025 tillämpar föreningen K3. Övergången innebär att fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter med nyttjandeperioder bedömda till mellan 15 och 120 år. Avskrivningarna är därför högre än föregående år. Övergången ger en mer rättvisande bild av föreningens långsiktiga ekonomiska förutsättningar, särskilt avseende avskrivningar och underhåll.

Resultaträkning

Resultatet redovisas fortsatt i en kostnadsslagsindelad resultaträkning. Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna.

Noter

Nya benämningar på poster har införts från 2024 och jämförelsetalen har räknats om för att harmonisera de nya posterna. Jämförelsebarheten mot föregående år kan därför brista.

Materiella Anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningars särskilda förutsättningar. Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,01% av anskaffningsvärdet.

Not 2. Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter		
Bostäder	319 542	227 628
Totalt nettoomsättning	319 542	227 628

Not 3. Operativ drift och underhåll

	2025	2024
Taxebundna kostnader		
Vatten och avlopp	30 170	147 316
Sophämtning/grovsopor/återvinning	14 547	7 098
	44 717	154 414
Köpta tjänster		
Fastighetsstäd	3 593	3 313
Totalt operativ drift och underhåll	48 310	157 727

Not 4. Administration och förvaltning

Medlems- och föreningsavgifter

Övriga medlemsavgifter

2025

2024

4 170

5 865

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

17 575

15 015

Försäkringar och övriga riskkostnader

Försäkringar

21 993

20 605

Övriga kostnader

Bankkostnader

3 807

3 753

Övriga kostnader

1 459

340

5 266

4 093

Totalt administration och förvaltning

49 004

45 578

Not 5. Byggnader och mark

2025-12-31

2024-12-31

Akkumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärden

38 001 606

38 001 606

Utgående anskaffningsvärden

38 001 606

38 001 606

Akkumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar

- 1 218 096

- 1 015 080

Årets avskrivningar

- 205 554

- 203 016

Utgående avskrivningar

-1 423 650

-1 218 096

Utgående redovisat värde

36 577 956

36 783 510

Taxeringsvärden

Taxeringsvärde byggnader

17 972 000

17 972 000

Taxeringsvärde mark

15 318 000

15 318 000

33 290 000

33 290 000

Not 6. Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckningar

16 650 150

16 650 150

Summa:

16 650 150

16 650 150

Not 7. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Belopp 2025-12-31	Belopp 2024-12-31
SEB	2026-07-28	2,970 %	7 000 000	7 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			7 000 000	7 000 000
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-7 000 000	0
			0	7 000 000

Not 8. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Efter årets utgång beslutade styrelsen om ytterligare en höjning av årsavgifterna om 8 procent, vilket trädde i kraft under första kvartalet 2026. Åtgärden är en del av föreningens fortsatta arbete med att säkerställa en stabil och hållbar ekonomi.

Underskrifter

Täby enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-05-20

Frank Fredenklo
Ordförande

Emmy Fredenklo
Ledamot

Mikael Halldelius
Ledamot

Linnea Hassbring
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av min elektroniska underskrift.

Gustaf Bessfelt
Intern revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

21.05.2026 13:26

SENT BY OWNER:

William Slotte · 20.05.2026 13:33

DOCUMENT ID:

BkbKWnfs1Gl

ENVELOPE ID:

BkltW3fjJMe-BkbKWnfs1Gl

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2025 Bostadsrättsföreningen Graniten.pdf

14 pages

SHA-512:

9ee1929e9314695eafdf3277a077a88cd6199e4ac8cc79
2a7ff99c1bb3f91f02b5d9ffbfd5731851f67030ad67970c
240925469a1ec959e760f6c044c89a0cd4

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Emmy Lovisa Fredenklo e.fredenklo@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 14:08 20.05.2026 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/02/17) IP: 90.129.193.155
LINNEA HASSBRING linnea.hassbring@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:27 20.05.2026 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/06/25) IP: 90.130.51.136
MICAEL HALLDELIUS micaelhalldelius@gmail.com	 Signed Authenticated	20.05.2026 16:29 20.05.2026 16:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1974/12/09) IP: 90.130.51.136
FRANK FREDENKLO frank.fredenklo@gmail.com	 Signed Authenticated	21.05.2026 12:10 21.05.2026 12:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1990/01/03) IP: 212.214.153.158
Per Gustaf Juhlin Bessfelt gbj@gbj.se	 Signed Authenticated	21.05.2026 13:26 21.05.2026 13:26	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1984/04/16) IP: 94.191.136.39

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed