



Välkommen till årsredovisningen för Brf Södra Eken på Grötö

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningen har sitt säte i Öckerö.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2020-09-23. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2022-02-17 och nuvarande stadgar registrerades 2022-03-03 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Grötö 1:136	2021	Öckerö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2021-2022 och består av 12 småhus.

Värdeåret är 2022.

Föreningen har 24 bostadsrätter om totalt 1 206 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 206 kvm.

Styrelsens sammansättning

Patrik Dise	Ordförande
Carl Anton Rune Denzler	Styrelseledamot
Christofer Bengtsson	Styrelseledamot
Jimmy Pervik	Suppleant
Martin Eliasson	Suppleant

Valberedning

Maria Aldenbratt

Mårten Hulterström

Nellie Fisher

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Maria Claesson Auktoriserad revisor Trevi Revision

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2075. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2024-2025 ● Inköp och installation av skärmtak över entré till ladorna.

Planerade underhåll

2025-2026 ● Markförbättringar (minskade grusgångar) och gräsbeläggning.

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Elförbrukning	God EI
Elnät	Ellivo
Fastighetsförvaltning	Grötö Råd och Redovisning AB
Finansiering	Danske Bank
Gräv och markservice	Didriks Markservice
Material mark	Öckerö Cementgjuteri
VA och sophämtning	Öckerö Kommun

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Grötö 1:3, med en andel på 17.1%.

Samfälligheten förvaltar gA:t består av befintliga körvägar och gångvägar enligt förrättningskarta (se bifogad fil). Med körväg menas hela vägområdet. I det ingår körbana och annat som behövs för vägen, till exempel dike, slänt, trumma, vändplats och vägmärke. I GA:t ingår också vägbelysning med tillhörande ledningar och övriga anordningar som behövs för belysningens funktion. Körvägar ska vara körbara med motorfordon året om (barmarksunderhåll och vinterväghållning). De ska ha minst den standard som krävs för att nödvändiga transporter ska fungera på ett tillfredsställande och trafiksäkert sätt för fastighetens ändamål. Vinterväghållning av gångvägarna ska se i den omfattning som delägarna i anläggningssamfälligheten beslutar om.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Förbättrade lånevillkor under året. 3/4 av föreningens lån är numera obundna med rörlig ränta vilket har förbättrat föreningens ekonomi ytterligare. Planer finns att omförhandla dessa under 2026.

Markförbättringar har under året genomförts samt installation av skyddstak över ladornas entréer, vilket skyddar dörrarna från väder och vind.

Föreningen har gått över till att redovisa enligt K3 metoden

Förändringar i avtal

Övriga uppgifter

Medlemmarna är sedan 2025 medlemmar i den GA som har skapats på Grötö avseende vägarna. Våra 24 medlemmar har varsin andel i denna GA. Framtida underhåll i denna GA och kommande avgifter kommer att faktureras till respektive bostadsinnehavare och inte via föreningen. Ytterligare markförbättringar på de grusgångar som har skapats under året kommer att planeras för 2026. Det planeras även för att utreda och genomföra byggnation av en så kallad redskapsbod på området.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 42 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	930 645	937 776	794 406	446 858
Resultat efter fin. poster	-784 566	-316 055	-562 052	-270 353
Soliditet (%)	81	81	81	81
Yttre fond	387 015	261 125	116 125	24 125
Taxeringsvärde	40 305 000	40 305 000	2 400 000	2 400 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	753	789	671	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	89,4	96,5	96,8	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 292	10 826	10 858	10 891
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	10 292	10 826	10 858	10 891
Sparande / kvm totalyta, kr	212	168	-1	9
Elkostnad / kvm totalyta, kr	19	23	26	15
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	71	62	65	48
Energikostnad / kvm totalyta, kr	90	85	90	63
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,04	3,75	3,56	-
Räntekänslighet (%)	13,68	13,72	16,19	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Föreningens redovisade resultat för året uppvisar en förlust. Detta beror huvudsakligen på de planliga avskrivningar som görs enligt K3-regelverket. Avskrivningarna är en bokföringsmässig kostnad och påverkar inte föreningens kassaflöde. Föreningens löpande intäkter bedöms vara tillräckliga för att täcka driftkostnader, räntor, amorteringar samt årets avsättning till underhållsfonden. Den underliggande ekonomin är därmed stabil och föreningens likviditet är god.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	55 600 000	-	-	55 600 000
Fond, yttre underhåll	261 125	-66 110	192 000	387 015
Balanserat resultat	-1 093 530	-249 946	-192 000	-1 535 476
Årets resultat	-316 056	316 056	-784 566	-784 566
Eget kapital	54 451 539	0	-784 566	53 666 973

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 343 476
Årets resultat	-784 566
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 000
Totalt	-2 320 042

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	166 337
Balanseras i ny räkning	-2 153 705

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	930 645	937 776
Övriga rörelseintäkter	3	84 516	1 949
Summa rörelseintäkter		1 015 161	939 725
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-366 337	-253 277
Övriga externa kostnader	8	-163 404	-74 054
Personalkostnader	9	-19 713	-19 713
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-873 756	-442 700
Summa rörelsekostnader		-1 423 210	-789 744
RÖRELSERESULTAT		-408 049	149 981
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 898	2 867
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-378 415	-468 905
Summa finansiella poster		-376 517	-466 038
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-784 566	-316 056
ÅRETS RESULTAT		-784 566	-316 056

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	65 894 482	66 768 238
Summa materiella anläggningstillgångar		65 894 482	66 768 238
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		65 894 482	66 768 238
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		4 195	4 195
Övriga fordringar	12	284 765	241 388
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	11 623	0
Summa kortfristiga fordringar		300 583	245 583
Kassa och bank			
Kassa och bank		182	0
Summa kassa och bank		182	0
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		300 765	245 583
SUMMA TILLGÅNGAR		66 195 247	67 013 821

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		55 600 000	55 600 000
Fond för yttre underhåll		387 015	261 125
Summa bundet eget kapital		55 987 015	55 861 125
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-1 535 476	-1 093 530
Årets resultat		-784 566	-316 056
Summa ansamlad förlust		-2 320 042	-1 409 586
SUMMA EGET KAPITAL		53 666 973	54 451 539
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 093 524	3 102 940
Summa långfristiga skulder		3 093 524	3 102 940
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	9 318 236	9 346 484
Leverantörsskulder		27 100	22 831
Övriga kortfristiga skulder		9 663	9 663
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	79 751	80 364
Summa kortfristiga skulder		9 434 750	9 459 342
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		66 195 247	67 013 821

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-408 049	149 981
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	873 756	442 700
	465 707	592 681
Erhållen ränta	1 898	2 867
Erlagd ränta	-378 579	-469 922
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	89 026	125 626
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	36 773	-45 789
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 821	-36 876
Kassaflöde från den löpande verksamheten	129 620	42 961
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-37 664	-37 664
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-37 664	-37 664
ÅRETS KASSAFLÖDE	91 956	5 297
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	192 972	187 675
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	284 927	192 972

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Södra Eken på Grötö är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Årsredovisningen har för första gången upprättats enligt Bokföringsnämndens BFNAR 2012:1. Föreningen har valt att inte räkna om jämförelsetalen i enlighet med bestämmelserna i kapitlet 35, detta kan innebära bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och föregående räkenskapsår.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stomme och grund	0,85 %
Yttertak	2,65 %
Fasader	2,65 %
Fönster	1,72 %
Stamledningar VA	2,09 %
Stamledningar Värme	1,27 %
Styr & övervakning	4,46 %
Ventilation	3,63 %
El	2,09 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	907 104	907 104
Pantsättningsavgift	2 352	1 719
Överlåtelseavgift	4 410	2 866
Vidarefakturerade kostnader	3 356	26 087
Vidarefakturerade kostnader, moms	13 423	0
Öres- och kronutjämning	-0	0
Summa	930 645	937 776

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	80 928	0
Återbäring försäkringsbolag	3 588	1 949
Summa	84 516	1 949

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Besiktningar	0	15 231
Gårdkostnader	0	1 658
Sophantering	8 714	15 889
Summa	8 714	32 778

NOT 5, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Entr/trapphus	0	66 110
Mark/gård/utemiljö	166 337	0
Summa	166 337	66 110

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	22 840	25 981
Vatten	85 829	71 369
Sophämtning/renhållning	54 249	45 971
Summa	162 918	143 321

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	28 368	35 068
Korr. fastighetsskatt	0	-24 000
Summa	28 368	11 068

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	1 107
Revisionsarvoden extern revisor	17 500	17 500
Styrelseomkostnader	0	800
Fritids och trivselkostnader	0	644
Föreningskostnader	1 400	488
Förvaltningsarvode enl avtal	43 795	42 017
Överlåtelsekostnad	4 116	4 012
Pantsättningskostnad	3 528	2 580
Administration	82 226	2 581
Konsultkostnader	9 363	2 325
Summa	163 404	74 054

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	15 000	15 000
Arbetsgivaravgifter	4 713	4 713
Summa	19 713	19 713

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	378 415	467 755
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	1 150
Summa	378 415	468 905

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	68 053 000	68 053 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	68 053 000	68 053 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 284 762	-842 062
Årets avskrivning	-873 756	-442 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 158 518	-1 284 762
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	65 894 482	66 768 238
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>687 387</i>	<i>687 387</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	18 129 000	18 129 000
Taxeringsvärde mark	22 176 000	22 176 000
Summa	40 305 000	40 305 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	20	48 416
Transaktionskonto	77 167	73 671
Borgo räntekonto	207 579	119 301
Summa	284 765	241 388

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	11 623	0
Summa	11 623	0

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Danske Bank	2025-06-30	3,04 %		6 224 712
Danske Bank	2025-06-30	3,10 %		3 112 356
Danske Bank	2027-06-30	3,53 %	3 102 940	3 112 356
Danske Bank	2026-03-31	2,52 %	9 308 820	
Summa			12 411 760	12 449 424
Varav kortfristig del			9 318 236	9 346 484

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 12 223 440 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	142	0
Uppl kostn el	2 492	3 082
Uppl kostn räntor	1 525	1 690
Förutbet hyror/avgifter	75 592	75 592
Summa	79 751	80 364

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	12 600 000	12 600 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-02-26.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Öckerö

Patrik Dise
Ordförande

Carl Anton Rune Denzler
Styrelseledamot

Christofer Bengtsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Trevi Revision
Maria Claesson
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.03.2026 10:58

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.02.2026 13:15

DOCUMENT ID:

B1fSbiZJF-x

ENVELOPE ID:

rJ-Sbs-yYbl-B1fSbiZJF-x

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Eken på Grötö, 769639-0439 - Årsredovisning
2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

db639e6cbbbe734af3f70e8df0304054bfbb75da7d4890e
e1f168873fbe1b7a96f4d08227a4ca42fd800aab8b33954
699319ac2372566055d7fe32bfd6c9a991

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
1. CHRISTOFER BENGTSSO N christofer.bengtsson@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 13:18 27.02.2026 13:16	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.53.62
2. PATRIK DISE patrik.dise@soderbergpar tners.se	 Signed Authenticated	27.02.2026 15:15 27.02.2026 15:14	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.136.87
3. Carl Anton Rune Denzler anton.denzler@gmail.com	 Signed Authenticated	27.02.2026 18:42 27.02.2026 18:42	eID Low	Swedish BankID IP: 213.112.38.185
4. Maria Katarina Claesson maria@trevirevision.se	 Signed Authenticated	02.03.2026 10:58 02.03.2026 10:58	eID Low	Swedish BankID IP: 62.20.31.82

* 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

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Södra Eken på Grötö
Org.nr. 769639-0439

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Södra Eken på Grötö för år 2025.

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

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån

dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
 - utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
 - drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
 - utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.
- Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Södra Eken på Grötö för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorers ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorers ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

02.03.2026 10:57

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 27.02.2026 13:15

DOCUMENT ID:

SyHHZo-1KWe

ENVELOPE ID:

rkISbsWJK-g-SyHHZo-1KWe

DOCUMENT NAME:

Brf Södra Eken på Grötö RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

cb0b4596da86d81c6025047eeeaf1a3eb6ccbb773948e3
50d1b517588997cf41b7b50ce1a3f2c5d09d7e2da3e81c
dfd022d7da730bdf5db1172bfa7789c6b8a1

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Katarina Claesson	Signed	02.03.2026 10:57	eID	Swedish BankID
maria@trevirevision.se	Authenticated	02.03.2026 10:57	Low	IP: 62.20.31.82

* 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