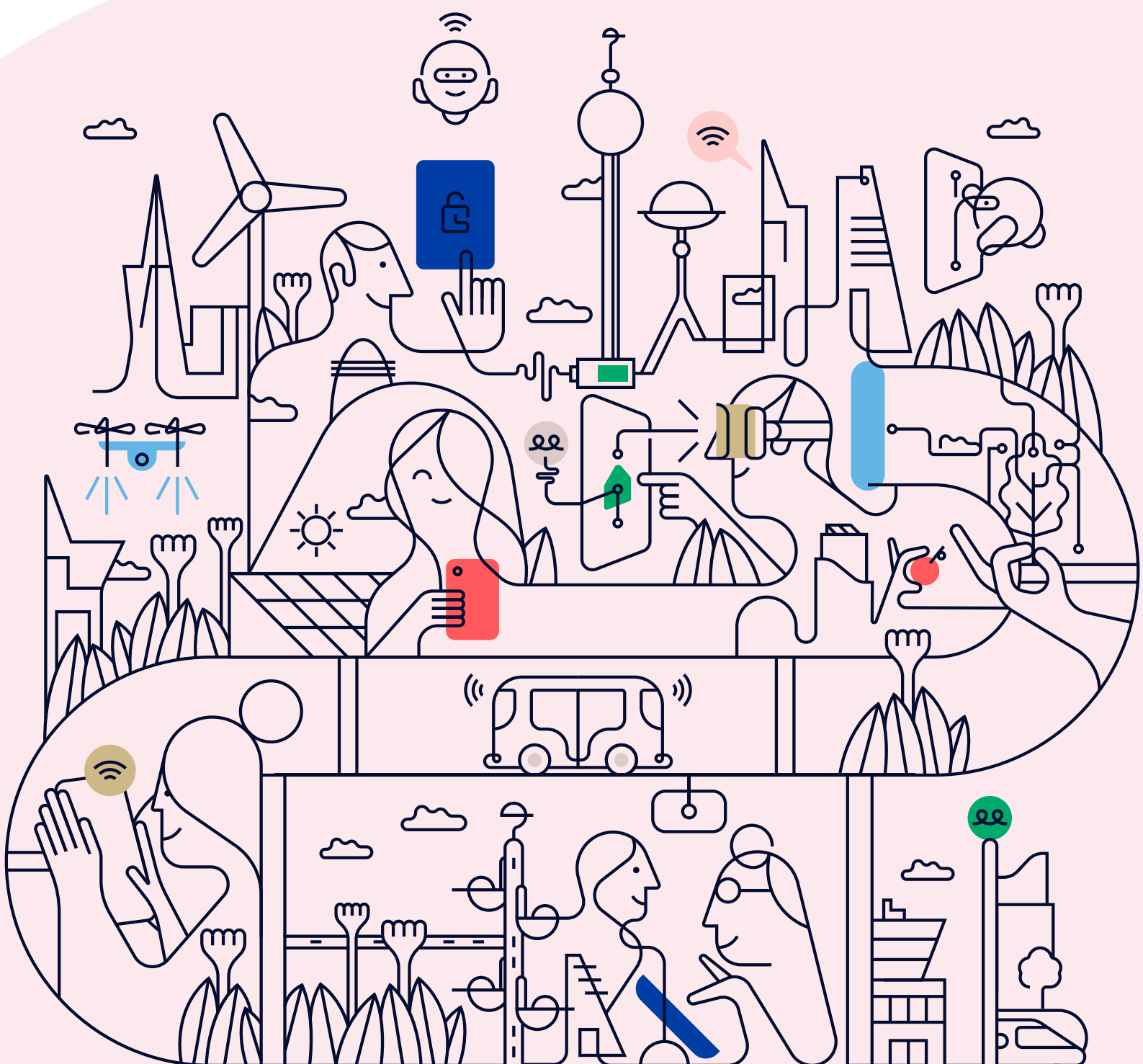




Välkommen till årsredovisningen för Brf Grössbyn Åsen

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. 5
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

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

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden

Föreningen har sitt säte i Stenungsund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1987-09-17 och nuvarande stadgar registrerades 2025-01-10 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 1 546 514 kr.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
GRÖSSBYN 1:69	1987	Stenungsund

Marken innehåser med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

IF Skadeförsäkring AB

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1987 och består av 2 småhus/kedjehus och ett flerbostadshus.

Värdeåret är 1987.

Föreningen har 16 bostadsrätter om totalt 1 174 kvm och en lokal om 100 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 274 kvm.

Styrelsens sammansättning

Gisela Ahlqvist	Ordförande
Alfred Gustafsson	Ledamot
Alice Olofsson	Ledamot
Carolin Österman	Ledamot
Raimo Norrgran	Suppleant
Simon Österman	Suppleant

Firmateckning

Styrelseledamöter, två i förening

Revisorer

Revisorcentrum i Skövde AB Auktoriserad revisor Huvudansvarig Petra Weiler

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-03.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 14 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som uppdaterades senast 2020 och visar på ett underhållsbehov på 21 745 tkr i planerat underhåll för de närmaste 44 åren. Den genomsnittliga utgiften per år för föreningen ligger på 494 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 310 tkr. Underhållsfonden uppgår per 2025-12-31 till 1 957 tkr.

Utförda historiska underhåll

- 2014 ● Byte av system för tv-mottagning
Rengöring och behandling av samtliga tak
Kontroll och underhåll av luftvärmefläktar
Rensning av brunnar
- 2016 ● Centralbyte
- 2018 ● Stamspolning, luftvätmepup, balkong, altandörrar
- 2020 ● Byta av befintliga stolp lampor, målningsarbeten
- 2023 ● Underhåll service elpannor ftxaggregat
- 2024 ● Byte elpannor samt luft pumpar
- 2025 ● Byte samtliga termostater på radiatorer
Justeringar och förbättringar av återvinningslösningar
Åtgärder av ytterbelysning och el relaterade problem
Stamspolning
Kontroll takpannor och läkt
Nytt staket gästparkering
Installation av radiatorer i förråd, samt ventilation
Byte resterande elpannor och luftpumpar

Planerade underhåll

- 2026 ● Upprustning garage innerväggar, samt el
Trappor utsida vid lgh 25-27 och vid 31
Uppsäkring av el vissa lägenheter.
- 2027-2028 ● Omläggning tak och läkt

Avtal med leverantörer

Installation av el pannor Ericssons VVS Service
Installation luftpump och övrig el installation Tjörns el

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Grössbyns Samfällighetsförening , med en andel på 16%.

Samfälligheten förvaltar skötsel av gångvägar och gemensamma grönytor.

Övrig verksamhetsinformation

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Grössbyn Åsen har under verksamhetsåret 2025 bedrivit ett aktivt och strukturerat arbete med fokus på föreningens ekonomi, fastighetsförvaltning, långsiktigt underhåll samt trivsel och trygghet för medlemmarna. Under året har styrelsen sammanträtt regelbundet och behandlat ärenden enligt gällande stadgar och beslutade arbetsformer.

Styrelsen har under året även arbetat med att förbättra föreningens interna kommunikation och informationsstruktur gentemot medlemmarna.

Styrelsen bedömer att verksamhetsåret 2025 präglats av ett stabilt och ansvarsfullt arbete med fokus på struktur, långsiktig planering och god ekonomisk kontroll. Genom genomförda åtgärder och påbörjade utvecklingsinsatser har styrelsen lagt en god grund för föreningens fortsatta arbete och utveckling.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har haft löpande uppföljning av föreningens ekonomi under året.

Den ekonomiska förvaltningen och bokföringen har skett i samarbete med SBC.

Styrelsen har även fattat beslut om att övergå från redovisningsregelverk K2 till K3, inklusive godkännande av komponentplan och köp av tillhörande tjänster från SBC.

Arbetet med övergången är avslutat.

Under året har styrelsen beslutat om införande av vattenavgift från och med juli 2025, med en fast avgift per lägenhet. Beslutet grundas på förändrade förutsättningar efter övergång till gemensam vattenmätning. Styrelsen har även arbetat med budgetprocessen för 2026, där föreningens intäkter, kostnader och framtida behov analyserats. Budget för 2026 har behandlats och fastställts av styrelsen.

Avgifterna höjdes med 9%, detta för att täcka en del av kostanden för byta av el pannor och luftpumpar.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-01-01 med 9%.

Förändringar i avtal

Från och med 2025-01-01 har föreningen SBC som ekonomisk förvaltare.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 17 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 5 överlåtelser. (föregående år 0 st)

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	1 137 320	995 000	918 000	887 000
Resultat efter fin. poster	123 845	-57 227	139 405	276 000
Soliditet (%)	20	19	24	23
Yttre fond	1 957 298	1 647 298	1 523 338	1 299 071
Taxeringsvärde	12 415 000	8 754 000	8 754 000	8 754 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	917	821	680	654
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94,7	90	95	95
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 212	7 361	5 657	5 657
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 212	7 361	5 657	5 213
Sparande / kvm totalyta, kr	407	158	255	292
Elkostnad / kvm totalyta, kr	17	14	13	-
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	-	-	-	-
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	59	42	3	-
Energikostnad / kvm totalyta, kr	76	70	15	13
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,00	6,20	-	-
Räntekänslighet (%)	7,86	8,9	7,4	7,7

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 belänad 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.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	420 000	-	-	420 000
Fond, yttre underhåll	1 647 298	-	310 000	1 957 298
Balanserat resultat	55 463	-57 227	-310 000	-311 764
Årets resultat	-57 227	57 227	123 845	123 845
Eget kapital	2 065 534	0	123 845	2 189 379

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 764
Årets resultat	123 845
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-310 000
Totalt	-187 919

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	110 523
Balanseras i ny räkning	-77 396

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	1 137 320	995 373
Övriga rörelseintäkter	3	200	75 829
Summa rörelseintäkter		1 137 520	1 071 202
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-434 534	-571 763
Övriga externa kostnader	9	-117 666	-90 216
Personalkostnader	10	-7 099	-50 045
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-212 228	-139 952
Summa rörelsekostnader		-771 527	-851 975
RÖRELSERESULTAT		365 993	219 227
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14 586	16 957
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-256 734	-293 411
Summa finansiella poster		-242 148	-276 454
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		123 845	-57 227
ÅRETS RESULTAT		123 845	-57 227

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 20	9 256 062	7 163 123
Maskiner och inventarier	13	278 013	315 105
Pågående projekt	14	0	2 060 400
Summa materiella anläggningstillgångar		9 534 075	9 538 628
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	15	2 000	2 000
Andelar i intresseföretag	15	24 000	24 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 000	26 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		9 560 075	9 564 628
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		54 026	42 692
Övriga fordringar	16	442 585	60 072
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	58 277	12 203
Summa kortfristiga fordringar		554 889	114 967
Kassa och bank			
Kassa och bank		831 867	1 249 405
Summa kassa och bank		831 867	1 249 405
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 386 756	1 364 372
SUMMA TILLGÅNGAR		10 946 830	10 929 000

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		420 000	420 000
Fond för yttre underhåll		1 957 298	1 647 298
Summa bundet eget kapital		2 377 298	2 067 298
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-311 764	55 463
Årets resultat		123 845	-57 227
Summa ansamlad förlust		-187 919	-1 764
SUMMA EGET KAPITAL		2 189 379	2 065 534
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	7 681 414	0
Summa långfristiga skulder		7 681 414	0
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	18, 20	785 000	8 641 414
Leverantörsskulder		71 171	11 219
Skatteskulder		5 872	2 908
Övriga kortfristiga skulder		36 827	4 585
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	177 167	203 339
Summa kortfristiga skulder		1 076 037	8 863 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		10 946 830	10 929 000

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	365 993	219 227
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	212 228	139 952
	578 221	359 178
Erhållen ränta	1 303	16 957
Erlagd ränta	-286 521	-320 046
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	293 003	56 089
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-44 054	-19 217
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	98 773	3 426
Kassaflöde från den löpande verksamheten	347 722	40 299
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-207 675	-2 060 400
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-207 675	-2 060 400
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	0	2 000 000
Amortering av lån	-175 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-175 000	2 000 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	-34 953	-20 101
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 303 965	1 324 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 269 012	1 303 965

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Grössbyn Åsen 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	0,86 %
Balkonger	14,11 %
Stamledningar VA	3,53 %
Stamledningar Värme	1,72 %
Styr & övervakning	2,94 %
Ventilation	2,43 %
El	7,05 %
Installationer	6,67 - 10,00 %

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

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. För småhus är den kommunala avgiften 10 074 kr per småhusenhet, dock högst 0,75% av fastighetens taxeringsvärde. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

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	1 052 928	971 868
Hysesintäkter garage	35 250	18 860
Hysesintäkter p-plats	11 068	0
Vatten	24 000	0
Påminnelseavgift	600	60
Pantsättningsavgift	4 704	1 719
Överlåtelseavgift	5 880	2 866
Administrativ avgift	2 891	0
Öres- och kronutjämning	-1	0
Summa	1 137 320	995 373

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	200	15 316
Försäkringsersättning	0	60 513
Summa	200	75 829

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	5 586
Gårdkostnader	11 691	0
Gemensamma utrymmen	417	0
Snöröjning/sandning	2 061	46 563
Fordon	0	404
Förbrukningsmaterial	1 153	2 727
Summa	15 322	55 280

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	0	349
Bostadsrättslägenheter	0	4 963
Dörrar och lås/porttele	10 253	0
VVS	43 178	0
Elinstallationer	13 430	31 723
Balkonger/altaner	0	2 213
Garage/parkering	0	9 503
Vattenskada	0	77 198
Summa	66 861	125 949

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Värmeanläggning	0	162 915
Ventilation	110 523	0
Balkonger/altaner	0	23 125
Summa	110 523	186 040

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	19 968	16 827
Vatten	68 912	48 763
Sophämtning/renhållning	33 851	27 156
Summa	122 731	92 746

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	38 303	33 918
Samfällighetsavgifter	18 800	18 800
Fastighetsskatt	61 994	59 030
Summa	119 097	111 748

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Kreditupplysning	1 476	0
Extern representation ej avd.gill	0	1 459
Inkassokostnader	463	120
Revisionsarvoden extern revisor	43 930	16 559
Styrelseomkostnader	900	0
Fritids och trivselkostnader	2 278	0
Föreningskostnader	1 100	0
Förvaltningsarvode enl avtal	31 875	40 276
Överlåtelsekostnad	6 174	4 298
Pantsättningskostnad	9 997	1 719
Övriga förvaltningsarvoden	2 400	7 370
Korttidsinventarier	0	6 233
Administration	7 065	6 240
Konsultkostnader	5 619	0
Föreningsavg ej avdragsgilla	4 390	5 142
Övriga externa kostnader	0	800
Summa	117 666	90 216

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	25 000
Löner till kollektivanst	3 339	16 862
SPP/tjänstepension/FORA	0	720
Arbetsgivaravgifter	3 760	7 464
Summa	7 099	50 045

Föreningen har inte haft någon anställd personal.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	256 733	292 357
Dröjsmålsränta	0	54
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	0
Övriga finansiella kostnader	0	1 000
Summa	256 734	293 411

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	10 119 912	10 119 912
Årets inköp	2 268 075	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	12 387 987	10 119 912
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 956 789	-2 853 921
Årets avskrivning	-175 136	-102 868
Utgående ackumulerad avskrivning	-3 131 925	-2 956 789
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	9 256 062	7 163 123
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>87 000</i>	<i>87 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	9 312 000	7 079 000
Taxeringsvärde mark	3 103 000	3 527 000
Summa	12 415 000	10 606 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	433 776	433 776
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	433 776	433 776
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-118 670	-81 587
Årets avskrivning	-37 092	-37 083
Utgående ackumulerad avskrivning	-155 762	-118 670
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	278 013	315 106

NOT 14, PÅGÅENDE OM- OCH TILLBYGGNAD	2025-12-31	2024-12-31
Ingående balans	2 060 400	0
Årets investeringar	207 675	2 445 400
Omfört till Byggnad	-2 268 075	-385 000
Summa pågående arbeten	0	2 060 400

NOT 15, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Insats/Andel i intresseföretag	24 000	24 000
Aktier och andelar	2 000	2 000
Summa	26 000	26 000

48 kapitalandelsbevis i Riksbyggens Intresseförening Bohus-Älvsborg

Andel i Bostadsrätterna.

NOT 16, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 440	5 512
Transaktionskonto	141 873	54 560
Borgo räntekonto	295 272	0
Summa	442 585	60 072

NOT 17, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbet försäkr premier	44 994	0
Förutbet förvaltning	0	7 813
Upplupna ränteintäkter	13 283	0
Övr förutb kostn uppl int	0	4 390
Summa	58 277	12 203

NOT 18, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2026-04-28	2,68 %	785 000	785 000
Swedbank	2027-01-25	2,97 %	5 856 414	5 856 414
Swedbank	2027-01-25	2,97 %	1 825 000	2 000 000
Summa			8 466 414	8 641 414
Varav kortfristig del			785 000	8 641 414

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 591 414 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 19, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	127	0
Uppl kostn el	2 871	2 117
Uppl kostn räntor	23 122	52 909
Uppl kostnad Sophämtning	-70	0
Uppl kostnad arvoden	25 000	50 000
Uppl lagstadgade soc avg	6 000	8 000
Förutbet hyror/avgifter	98 152	90 314
Beräkn arvode revision	21 965	0
Summa	177 167	203 339

NOT 20, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	9 523 000	9 523 000

NOT 21, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiften höjs med 3% för 2026. Höjning parkeringsplats 5%, garage 4%.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-06-05.

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

Stenungsund

Gisela Ahlqvist
Ordförande

Alfred Gustafsson
Ledamot

Alice Olofsson
Ledamot

Carolin Österman
Ledamot

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

Revisorscentrum i Skövde AB
Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 13:25

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 05.06.2026 08:16

DOCUMENT ID:

BygFiYJgZMg

ENVELOPE ID:

B1ujKyxbGe-BygFiYJgZMg

DOCUMENT NAME:

Brf Grössbyn Åsen, 716444-0393 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

20 pages

SHA-512:

43600725fc08217d38988ac58d366f6aa70730ae17d4dc
13a853407c4303346e2518bbc2c68c2f6a0961fa35d071
e3653f9b187562fead5c1baa185e69124fa7

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. Gisela Maria Ahlqvist gma.ahlqvist@gmail.com	 Signed Authenticated	05.06.2026 09:43 05.06.2026 09:40	eID Low	Swedish BankID IP: 195.198.86.218
2. CAROLIN SOFIA MÄRTA ÖSTERMAN carolin.osterman@ifmetal.l.se	 Signed Authenticated	05.06.2026 11:48 05.06.2026 08:41	eID Low	Swedish BankID IP: 95.194.203.206
3. ALFRED GUSTAFSSON gustafsson.alfred@gmail.com	 Signed Authenticated	06.06.2026 08:30 05.06.2026 08:53	eID Low	Swedish BankID IP: 81.231.40.163
4. ALICE MARGARETA OLOFSSON alice.olofsson@gmail.com	 Signed Authenticated	08.06.2026 11:24 08.06.2026 11:05	eID Low	Swedish BankID IP: 217.215.145.75
5. Inger Petra Christina Weiler petra.weiler@revisorscentrum.se	 Signed Authenticated	08.06.2026 13:25 08.06.2026 13:04	eID Low	Swedish BankID IP: 91.130.20.10

* 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 Bostadsrättsföreningen Grössbyn Äsen

Org.nr 716444-0393

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Grössbyn Äsen 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 för föreningen.

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 jag 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 på 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 på 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 på misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra 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 vår 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 Grössbyn Åsen för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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 revisionssed 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 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, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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.

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Petra Weiler
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

08.06.2026 13:19

SENT BY OWNER:

SBC Digital signing · 05.06.2026 08:16

DOCUMENT ID:

HyKsYJxbfe

ENVELOPE ID:

rJtsYylZfg-HyKsYJxbfe

DOCUMENT NAME:

RB 2025.pdf

2 pages

SHA-512:

4207d20e0ae5a65cf06df21826a7023a25ce666ba528ac
3e9ead0c4c3cc8efa3f9e7e1388b7a98cdcee9d17edee26
afc86d7568f17530607518defe4ba837cbb

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Inger Petra Christina Weiler	Signed	08.06.2026 13:19	eID	Swedish BankID
petra.weiler@revisorscentrum.se	Authenticated	08.06.2026 13:18	Low	IP: 91.130.20.10

* 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

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

 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