



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gryningen i Uddevalla

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gryningen i Uddevalla med säte i UDDEVALLA org.nr. 716444-0617 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1986. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-08-22.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Uddevalla kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
AFTONEN 1	1988-01-01	1988
NATTEN 1	1988-01-01	1988
KVÄLLEN 1	1988-01-01	1988
GRYNINGEN 1	1988-01-01	1988
Totalt 4 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
53	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	5 412
5	förråd	27
54	garageplatser	540
25	p-platser	0
Totalt 137 objekt		5 979

Föreningens lägenheter fördelas på: 4 st 2 rok, 14 st 3 rok, 27 st 4 rok, 8 st 5 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Joyce Kirk	Ordförande
Vanja Pettersson-Pohl	Ledamot
Peder Flygård	Ledamot
Anneli Edvardsson	Ledamot
Robert Larsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Joyce Kirk och Anneli Edvardsson.

Firman tecknas två i förening av Vanja Pettersson-Pohl, Peder Flygård, Joyce Kirk och Anneli Edvardsson.

Revisorer har varit: Anna Engberg vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Tabita Eriksson (sammankallande) och Christel Allansson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar.

Extra föreningsstämma hölls 2025-12-03. På stämman deltog 8 röstberättigade medlemmar. Stämman beslutade om val av internrevisor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5%.

En förändring av årsavgiften med +4,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-09-15.

- Två värmepannor utbyta.
- Byte av fyra förrådsdörrar och låscylindrar.
- Projekt med takbyte fortlöper.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2015-2016	Målning av fastigheter
2017	Fiberinstallation
2019	Nya balkonger, Midnattsvägen
2019	Byte av fönster våning två, Middagsvägen, Gryningsvägen och Skymningsvägen
2020	Målning av garage, byte av garageportar samt tak, Midnattsvägen
2021	Målning samt byte av fönster på garage, Middagsvägen, Gryningsvägen och Skymningsvägen
2022	Byte av vattenutkastare på samtliga lägenheter
2022	Stampspolning i samtliga fastigheter
2023-2024	OVK-besiktning

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Värmepannor och fläktar/aggregat bytes kontinuerligt.

Årtal	Åtgärd
2025-2026	Hängrännor/stuprör
2025-2026	Takbyte
2026	OVK-besiktning
2026-2027	Dränering
2027	Byte av leksand
2028-2033	Målning av fastigheter
2029	Fönsterbyte
2031	Omläggning av körbar asfalt

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåts och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 15 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

Flerårsöversikt

	2025	2023/2024*	2022/2023	2021/2022
Sparande, kr/kvm	445	738	503	466
Skuldsättning, kr/kvm	4 447	4 022	4 686	4 864
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 913	4 423	0	0
Räntekänslighet, %	5	3	6	6
Energikostnad, kr/kvm	67	88	56	57
Årsavgifter, kr/kvm	929	1 308	833	816
Årsavgifter/totala intäkter, %	99	99	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	847	1 200	839	871
Nettoomsättning, tkr	5 058	7 131	4 535	4 455
Resultat efter finansiella poster, tkr	-6 100	3 134	1 457	1 169
Soliditet, %	35	46	41	38

* 2023/2024 är ett förlängt räkenskapsår 2023-07-01 - 2024-12-31, därav är nyckeltalen ej jämförbara med övriga år.

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på att underhåll som gjorts från underhållsfonden ej återförts.

Årets resultat innan fondreglering	- 6 100 218 kr
Årets avsättning till yttre fond	- 1 599 000 kr
Årets ianspråktagande yttre fond	8 105 400 kr

Årets resultat efter fondreglering	406 182 kr
------------------------------------	------------

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt på grund av kostnader för underhållsarbete.
Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 491 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja årsavgifterna med 4,5 %. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.



Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	6 496 098	0	0	6 496 098
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	12 739 274	0	-6 506 400	6 232 874
S:a bundet eget kapital, kr	19 235 372	0	-6 506 400	12 728 972
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-1 074 440	3 133 720	6 506 400	8 565 680
Årets resultat, kr	3 133 720	-3 133 720	-6 100 218	-6 100 218
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 059 280	0	406 182	2 465 462
S:a eget kapital, kr	21 294 652	0	-6 100 218	15 194 434

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 599 000 kr samt ianspråktagande skett med 8 105 400 kr

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	2 059 280
Årets resultat, kr	-6 100 218
Reservation till underhållsfond, kr	-1 599 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	8 105 400
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 465 462

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 465 462

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning		2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	5 058 391	7 131 224
Övriga rörelseintäkter	Not 3	8 609	11 573
Summa Rörelseintäkter		5 067 000	7 142 797
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-9 857 351	-1 944 110
Övriga externa kostnader	Not 5	-68 438	-412 699
Personalkostnader	Not 6	-97 596	-96 469
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-654 202	-983 105
Summa Rörelsekostnader		-10 677 587	-3 436 383
Rörelseresultat		-5 610 586	3 706 414
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		55 373	204 373
Räntekostnader och liknande resultatposter		-545 005	-777 067
Summa Finansiella poster		-489 632	-572 694
Resultat efter finansiella poster		-6 100 218	3 133 720
Resultat före skatt		-6 100 218	3 133 720
Årets resultat		-6 100 218	3 133 720

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	38 997 373	39 651 576
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		38 997 373	39 651 576
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		38 997 873	39 652 076

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 470	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	4 395 473	1 577 154
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		105 876	123 032
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 502 819	1 700 186
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	0	4 900 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	4 900 000
Summa Omsättningstillgångar		4 502 819	6 600 186
Summa Tillgångar		43 500 692	46 252 262

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	6 496 098	6 496 098
Fond för yttre underhåll	6 232 874	12 739 274
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	12 728 972	19 235 372
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	8 565 680	-1 074 440
Årets resultat	-6 100 218	3 133 720
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 465 462	2 059 280
Summa Eget kapital	15 194 434	21 294 652

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 1211 150 000	15 412 500
<i>Summa Långfristiga skulder</i>	11 150 000	15 412 500
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15 437 500	8 525 000
Leverantörsskulder	1 213 095	70 040
Skatteskulder	47 031	482 820
Övriga kortfristiga skulder	Not 130	9 092
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14458 632	458 158
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>	17 156 258	9 545 110
Summa Skulder	28 306 258	24 957 610
Summa Eget kapital och skulder	43 500 692	46 252 262



Kassaflödesanalys

2025-01-01

2023-07-01

2025-12-31

2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 610 586	3 706 414
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	654 202	983 105
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	654 202	983 105
Erhållen ränta	55 373	204 373
Erlagd ränta	-539 386	-777 067
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-5 440 397	4 116 825
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	578 643	-584 519
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	693 030	269 714
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 271 673	-314 805
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-4 168 724	3 802 020
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	2 650 000	-1 425 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 650 000	-1 425 000
Årets kassaflöde	-1 518 724	2 377 020
Likvida medel vid årets början	5 871 140	3 494 120
Likvida medel vid årets slut	4 352 416	5 871 140



Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	10-100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattnings

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 26 955 tkr

Förändring jämfört med föregående år 24 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	5 025 492	7 080 564
	Hyror garage och parkeringsplatser	2 592	3 590
	Hyror förbrukningsbaserad	15 256	19 511
	Hyror övrigt	12 888	19 692
	Övriga primära intäkter	2 163	7 867
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	5 058 391	7 131 224
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	5 058 391	7 131 224
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Återbäring fastighetsförsäkring	8 609	11 573
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	8 609	11 573

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-376 133	-216 439
	Snö och halk-bekämpning	-13 670	0
	Reparationer	-247 359	-150 957
	Planerat underhåll	-8 105 400	-276 203
	El	-52 643	-83 376
	Vatten	-345 610	-442 056
	Sophämtning	-113 667	-148 727
	Fastighetsförsäkring	-100 834	-136 704
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-502 035	-482 820
	Övriga driftkostnader	0	-6 828
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-9 857 351	-1 944 110
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-8 407	-299
	Administrationskostnader	-265	-1 586
	Extern revision	-11 925	-17 150
	Konsultkostnader	0	-7 050
	Medlemsavgifter	-29 566	-42 573
	Föreningsverksamhet	-9 374	-15 240
	Övriga förvaltningskostnader	-8 901	-328 800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-68 438	-412 698
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2023-07-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-70 521	-69 581
	Revisionsarvode	0	-4 000
	Övriga arvoden	-2 600	0
	Sociala avgifter	-22 975	-22 888
	Övriga personalkostnader	-1 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-97 596	-96 469

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2023-07-01 2024-12-31
-------	---	--------------------------	--------------------------

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-649 153	-973 729
Avskrivning på markanläggning	-5 050	-7 574
Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 801
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-654 202	-983 104

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	53 418 309	53 418 309
Ingående anskaffningsvärde mark	965 000	965 000
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	100 993	100 993
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	54 484 302	54 484 302

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-14 832 726	-13 851 423
Årets avskrivningar	-654 202	-981 303
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-15 486 929	-14 832 726
<i>Utgående redovisat värde</i>	38 997 373	39 651 576

Taxeringsvärde

	2025-12-31	2024-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 289 000	44 289 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
Taxeringsvärde mark - bostäder	24 794 000	24 794 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
<i>Summa</i>	69 083 000	69 083 000

Ställda säkerheter

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	49 156 000	49 156 000
Varav i eget förvar	-11 656 000	-11 656 000
<i>Ställda säkerheter</i>	37 500 000	37 500 000

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	27 016	27 016
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	27 016	27 016
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-27 016	-25 215
	Årets avskrivningar	0	-1 801
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-27 016	-27 016
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 352 416	971 140
	Övriga fordringar	43 057	606 014
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 395 473	1 577 154
Not 11	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	4 900 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	4 900 000

Not 12	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	0,96%	2026-07-17	3 862 500	150 000
SBAB	2,72%	2026-11-16	3 400 000	300 000
SBAB	2,72%	2026-05-12	4 275 000	0
SBAB	2,95%	2027-04-16	4 075 000	50 000
SBAB	1,24%	2028-07-17	3 912 500	150 000
SBAB	4,02%	2027-05-19	3 562 500	200 000
SBAB	2,85%	2026-11-02	3 500 000	0
			26 587 500	850 000

Långfristig del	11 150 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	400 000
Lån som ska konverteras inom ett år	15 037 500
Kortfristig del	15 437 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,47%
Finns swap-avtal	Nej

Not 13	Övriga kortfristiga skulder	2025-12-31	2024-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	0	4 553
Övriga kortfristiga skulder	0	4 539
<i>Summa Övriga skulder</i>	0	9 092

Not 14	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	406 564	401 936
Upplupna räntekostnader	29 864	24 245
Övriga upplupna kostnader	22 204	31 977
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	458 632	458 158

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-02-26.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gryningen i Uddevalla, org.nr. 716444-0617

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gryningen i Uddevalla för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt 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.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 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, förfälskning, 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gryningen i Uddevalla för räkenskapsåret 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Uddevalla

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Engberg
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gryningen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557571401613**

Joyce Kirk

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-04 kl. 19:26:34



Robert Larsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-03 kl. 19:18:31



Anneli Edvardsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 19:33:59



Peder Flygård

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 09:08:23



Vanja Pettersson-Pohl

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-02 kl. 20:38:02



Anna Engberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:06:09



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:32:13



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gryningen i Uddevalla signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557572165996**

Anna Engberg

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 16:07:06



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-10 kl. 19:31:10



Ordlista

Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.