



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Gruebäck i Falkenberg

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg med säte i Falkenberg org.nr. 749000-0549 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 1964. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-01-17.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Falkenberg kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Vindilen 1		1964 och 1965
Totalt 1 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
216	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	15 549
146	garageplatser	2 126
151	p-platser	0
Totalt 513 objekt		17 675

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 1 rok, 63 st 2 rok, 88 st 3 rok, 33 st 4 rok, 6 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Ove Johansson	Ordförande	2024-06-29
Ulla-Britt Tölander	Ledamot	2024-06-29
Klas Göran Andersson	Ledamot	2024-06-29
Ann-Charlotte Ahlqvist	Ledamot	2024-06-29
Weronica Frohm	Ledamot	2025-06-24
Niklas Josefsson	Ledamot	2021-07-30
Jens Hellberg	Ledamot	2024-06-29

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: ledamöterna Ove Johansson, Claes Andersson, Ulla-Britt Tölander samt Ann-Charlotte Ahlqvist.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Klas Göran Andersson, Ove Johansson, Niklas Josefsson och Jens Hellberg.

Revisorer har varit: Gunnar Olof Pettersson med Poul Erik Hansen som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Bianka Andersson (sammankallande), Thomas Eklund, Karin Elisabeth Torén samt Karolina Eliasson valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-17. På stämman deltog 40 röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2025-10-09, ärendet som behandlades var antagande av nya stadgar och 41 röstberättigade medlemmar deltog.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +4,5%.

En förändring av årsavgiften med +6% 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.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utförs löpande under året.

Under året har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder:

- Två gavelväggar har tilläggsisolerats och fått ny tegelsfasad på Västgötavägen 19 A och Lertäktsvägen 2 A
- Renovering av tvättstuga på Västgötavägen 19 A
- Renovering av miljörum på Västgötavägen 15 C
- Genomfört skyddsruminventering
- Genomfört OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll)
- Ny plantering mellan Lertäktsvägen 4 D och Lertäktsvägen 2 F
- Plåtinklädnad av fyra garagelängor som är sammanbyggda med Västgötavägen 17 C och 21 A samt Lertäktsvägen 4 D och 4 C

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

- Åtgärda punkter från OVK
- Åtgärda punkter från skyddsrumsinventeringen
- Rensa upp och renovera källargångar
- Nybyggnation av garage
- Nya entrédörrar
- Renovering av trapphus
- Renovering av miljörum på Lertäktsvägen
- Plåtinklädnad garage på Lertäktsvägen
- Effektförvaring till solcellsanläggning

Medlemsinformation

Under året har 18 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 272 och under året har det tillkommit 22 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 276.

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

Sparande: (kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. El ingår ej i årsavgiften.

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.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	216	211	226	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	193	208	224	0	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	219	237	254	0	0
Räntekänslighet, %	0	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	207	181	155	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	730	596	596	0	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	92	78	82	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	696	669	643	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 300	11 828	11 370	11 276	11 239
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 121	799	10	1 566	1 304
Soliditet, %	66	68	63	0	0

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på ökat planerat underhåll för räkenkapåret.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 279 195 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 216 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden inför planerat underhåll och återinvesteringar behöver föreningen höja beloppet för årlig avsättning till underhållsfonden samt höja sparandet. Styrelsen har detta i beaktande. Föreningen har en låg belåning och är i nuläget inte räntekänsliga inför framtida höjda räntenivåer.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden då förlusten i sin helhet, och mer därtill tas i anspråk ur fonden för planerat underhåll.

Föreningens egentliga resultat för året är positivt med 387 604 kr efter ianspråktagande av fond för yttre underhåll.

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	1 374 030	0	0	1 374 030
Upplåtelseavgifter, kr	1 858 850	0	0	1 858 850
Underhållsfond, kr	6 094 026	0	-1 508 361	4 585 665
S:a bundet eget kapital, kr	9 326 906	0	-1 508 361	7 818 545
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	3 130 153	798 951	1 508 361	5 437 465
Årets resultat, kr	798 951	-798 951	-1 120 756	-1 120 756
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 929 104	0	387 605	4 316 709
S:a eget kapital, kr	13 256 010	0	-1 120 756	12 135 254

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 200 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 708 361 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	3 929 104
Årets resultat, kr	-1 120 756
Reservation till underhållsfond, kr	-2 200 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 708 361
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	4 316 709

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	4 316 709
------------------------------------	------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 300 423	11 827 504
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 300 423	11 827 504
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 3	-6 797 689	-6 567 717
Underhåll enligt plan	Not 4	-3 708 361	-1 702 108
Övriga externa kostnader	Not 5	-547 407	-470 050
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-1 044 917	-1 000 963
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 235 573	-1 235 573
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-13 333 947	-10 976 411
RÖRELSERESULTAT		-1 033 523	851 093
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		4 430	39 808
Räntekostnader och liknande resultatposter		-91 663	-91 951
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-87 233	-52 143
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 120 756	798 951
ÅRETS RESULTAT		-1 120 756	798 951
TILLÄGGSUPPLYSNING			
Årets resultat		-1 120 756	798 951
Reservering till fond för yttre underhåll		-2 200 000	-2 200 000
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		3 708 361	1 702 108
Överföring till balanserat resultat		387 604	301 059



BALANSRÄKNING

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	14 336 026	15 484 474
Inventarier och installationer	Not 9	174 250	261 375
Summa materiella anläggningstillgångar		14 510 276	15 745 849
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hyses- och avgiftsfordringar		-206	12 188
Avräkningskonto HSB		3 535 019	3 255 824
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	18 512	154 479
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	425 051	406 679
Summa kortfristiga fordringar		3 978 376	3 829 170
Summa omsättningstillgångar		3 978 376	3 829 170
SUMMA TILLGÅNGAR		18 488 652	19 575 019

BALANSRÄKNING

2025-12-31

2024-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	1 374 030	1 374 030
Upplåtelseavgifter	1 858 850	1 858 850
Fond för yttre underhåll	4 585 665	6 094 026
Summa bundet eget kapital	7 818 545	9 326 906

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	5 437 465	3 130 153
Årets resultat	-1 120 756	798 951
Summa fritt eget kapital	4 316 708	3 929 104

Summa eget kapital

12 135 253

13 256 009

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	3 136 762	1 801 813
Summa långfristiga skulder		3 136 762	1 801 813

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 12	271 980	1 878 897
Medlemmarnas inre fond	Not 13	486 703	498 300
Leverantörsskulder		508 574	250 289
Aktuell skatteskuld	Not 14	28 626	28 626
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	151 531	161 812
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 769 223	1 699 272
Summa kortfristiga skulder		3 216 637	4 517 197

Summa skulder

6 353 399

6 319 010

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

18 488 652

19 575 019

KASSAFLÖDESANALYS

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	-1 033 523	851 093
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 235 573	1 235 573
	202 050	2 086 666
Erhållen ränta	4 430	39 808
Erlagd ränta	-91 763	-85 296
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	114 717	2 041 179
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	129 990	111 566
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	306 457	-792 101
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	551 163	1 360 644
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-271 968	-271 992
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	-271 968	-271 992
ÅRETS KASSAFLÖDE	279 195	1 088 652
Likvida medel vid årets början	3 255 824	2 167 173
Likvida medel vid årets slut	3 535 019	3 255 824
	279 195	1 088 652

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.



NOTER

Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Då ny bokslutsmall används avviker föregående års uppställning med förra årets årsredovisning för vissa poster.

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde. Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	10 - 120 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 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.

Beskattning

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	15 430 tkr
Förändring jämfört med föregående år	15 430 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	9 687 012	9 273 881
Årsavgift el	621 553	0
Årsavgift vatten	1 047 004	0
Hysesintäkt garage och bilplatser	691 441	636 015
Hysesintäkt övrigt	21 020	13 028
Konsumtionsavgift vatten	0	898 500
Konsumtionsavgift el	0	831 010
Intäkt andrahandsupplåtelse	31 942	31 488
Intäkt överlåtelse och pantförskrivning	43 053	35 627
Övriga fakturerade kostnader	0	1 243
Övriga primära intäkter och ersättningar	157 398	106 712
	12 300 423	11 827 504
Not 3 DRIFTSKOSTNADER		
Reparationer	-327 346	-463 603
El	-598 779	-498 552
Uppvärmning	-2 085 675	-1 818 067
Vatten	-970 805	-877 324
Renhållning	-479 604	-428 670
TV, bredband, iptelefoni	-588 060	-588 142
Serviceavtal	-40 380	0
Förvaltningskostnader	-928 333	-950 385
Försäkringar	-216 894	-194 340
Fastighetsskatt	-426 843	-403 770
Övriga driftskostnader	-134 971	-344 865
	-6 797 689	-6 567 717
Not 4 UNDERHÅLL ENLIGT PLAN		
Underhåll bostäder	-119 383	0
Underhåll tvättstuga	-407 040	0
Underhåll balkonger	-50 377	0
Underhåll övrigt	-3 131 561	-1 702 108
	-3 708 361	-1 702 108
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-25 375	-24 750
Övriga förvaltningskostnader	-375 000	-375 000
Kontorsutrustning och -material	-923	0
Förbrukningsinventarier	-4 713	0
Medlemsavgifter HSB	-92 721	-70 300
Stämma och styrelse	-48 675	0
	-547 407	-470 050
Not 6 PERSONALKOSTNADER OCH ARVODEN		
Medelantal anställda	1	1
Arvode till styrelsen	-156 500	-150 000
Löner för anställda	-500 267	-471 839
Vicevärdsarvode	-15 000	-17 500
Övriga arvoden	-8 450	-7 400
Övriga personalkostnader	-5 204	0
Revisionsarvode	-7 000	-7 000
Sociala avgifter	-214 163	-210 873
Uttagsskatt	-138 333	-136 351
	-1 044 917	-1 000 963

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 148 448	-1 148 448
Installationer och inventarier	-87 125	-87 125
	<u>-1 235 573</u>	<u>-1 235 573</u>



2025-12-31 2024-12-31

Not 8 BYGGNADER OCH MARK

Värdet utgörs av anskaffningsutgiften

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	56 445 339	56 445 339
Ingående anskaffningsvärde mark	537 600	537 600
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	1 200 000	1 200 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 182 939	58 182 939

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-41 498 465	-40 350 017
Årets avskrivningar byggnader	-1 148 448	-1 148 448
Ingående avskrivningar markanläggningar	-1 200 000	-1 200 000
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-43 846 913	-42 698 465

Utgående redovisat värde

14 336 026 15 484 474

Redovisade värden byggnader

13 798 426

14 946 874

Redovisade värden mark

537 600

537 600

Fastighetsbeteckning: Vindilen 1

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1965	140 000 000	37 000 000	177 000 000	202 000 000
Lokaler	1965	2 013 000	3 000 000	5 013 000	5 169 000
		142 013 000	40 000 000	182 013 000	207 169 000

Ställda säkerheter

2025-12-31

2024-12-31

Fastighetsinteckning	30 101 000	30 101 000
Summa ställda säkerheter	30 101 000	30 101 000

Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 395 806	1 395 806
Utgående anskaffningsvärden	1 395 806	1 395 806

Ingående avskrivningar	-1 134 431	-1 047 306
Årets avskrivningar	-87 125	-87 125
Utgående avskrivningar	-1 221 556	-1 134 431

Utgående redovisat värde

174 250

261 375

Not 10 ÖVRIGA KORTFRISTIGA FORDRINGAR

Skattekonto	18 512	154 479
	18 512	154 479

Not 11 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	425 051	406 679
	425 051	406 679

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntebeskrivning	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		2,96%	2028-10-30	1 801 813	20 360
Stadshypotek AB		3,01%	2029-09-30	1 080 792	160 120
Stadshypotek AB		2,74%	2027-09-30	526 125	91 500
				3 408 730	271 980

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

3 136 750

Nästa års amortering av långfristig skuld

271 980

Lån som ska konverteras inom ett år

0

Redovisad kortfristig del av långfristig skuld

271 980

Genomsnittsräntan vid årets utgång

2,94%

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

1 087 920

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

2 048 830

Summan av skuld som förfaller till betalning om mer än 5 år

0

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

	2025-12-31	2024-12-31
Not 13 MEDLEMMARNAS INRE FOND		
Ingående värde	498 300	532 661
Uttag	-11 598	-34 360
	486 703	498 300
Not 14 AKTUELL SKATTESKULD		
Årets beräknade skatteskuld	28 626	28 626
	28 626	28 626
Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER		
Mervärdeskatt	129 073	137 854
Personalens källskatt	9 145	9 299
Arbetsgivaravgifter	12 764	12 383
Övriga kortfristiga skulder	549	2 276
	151 531	161 812
Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER		
Upplupna löner och arvoden	89 725	82 448
Upplupen semesterskuld	132 205	119 092
Upplupna sociala avgifter	51 127	59 884
Upplupna räntekostnader	8 889	8 989
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 013 661	921 016
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	473 617	507 844
	1 769 223	1 699 272

Årsredovisningens innehåll har beslutats av styrelsen Falkenberg 2026-05-05 och har undertecknats den dag som framgår av våra elektroniska underskrifter.

..... Ann-Charlotte Ahlqvist	 Jens Hellberg	 Klas Göran Andersson
..... Niklas Josefsson	 Ove Johansson	 Ulla-Britt Tölander
..... Weronica Frohm		

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Revisor vald av föreningsstämman Gunnar Pettersson	BoRevision i Sverige AB Revisor utsedd av HSB Riksförbund
---	--

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg, org.nr. 749000-0549

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, 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.

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 Gruebäck i Falkenberg 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.

Falkenberg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Gunnar Pettersson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577608793**

Ove Johansson

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 14:31:07



Ann-Charlotte Ahlqvist

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 18:37:08



Jens Hellberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-08 kl. 15:55:28



Klas Göran Andersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-10 kl. 10:41:45



Ulla-Britt Tölander

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 19:04:28



Weronica Frohm

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-13 kl. 10:54:47



Niklas Josefsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-11 kl. 10:12:16



Gunnar Olof Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:09:49



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 11:14:00



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Gruebäck i Falkenberg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557577979256**

Gunnar Olof Pettersson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 10:11:11



Malin Johannesson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-22 kl. 11:13:41



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.