



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gräsanden i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gräsanden i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1589 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Trollhättan Gräsanden *1	1951-01-31	1952
Trollhättan Korpen *1	1951-01-31	1952

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 706
8	lokaler (hyresrätt)	458
20	förråd	385
17	garageplatser	473
72	p-platser	763

Totalt 277 objekt10 785

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 103 st 2 rok, 19 st 3 rok.
Föreningens fastigheter Gräsanden 1 och Korpen 1 är belägen på adresserna Tessingatan 2 A-B, 6 A-C och Slättbergsvägen 1, 3 A-C, 5, 7 och 9 A-E i Trollhättan. På fastigheten finns 7 st bostadshus i 3-4 st våningar med 18 st trappuppgångar. Varje lägenhet har tillgång till 1 st förråd.
Av garagen är 5 st varmdubbelgarage med el, 4 st varmenkelgarage med el, 14 st kallenkelgarage med el och 8 st mcgarageplatser. Av föreningens 72 p-platser är 14 st utan el och 58 st med el.
I föreningen finns också 1 st bakstuga att hyra 18 m2, 1 st gästrum 15 m2, 1 st hobbyrum 17 m2, 1 st styrelserum 36 m2, 1 st föreningsförråd 57 m2, 1 st fritidslokal att hyra 111 m2 med förråd 18 m2 samt 1 st soprum 36 m2.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Rundberg	Ordförande
Johan Hellman	Vice ordförande
Ulrika Martinsson	Sekreterare
Durbic Zoran	Ledamot
Kent Fäldt	Ledamot
Simon Fossenstrand	Ledamot
Daniel Vajizovic	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Conny Rundberg, Kent Fäldt, Ulrika Martinsson och Durbic Zoran.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda styrelsemöten.

Vicevärdar har under året varit Conny Rundberg och Kent Fäldt.

Firman tecknas två i förening av Conny Rundberg, Ulrika Martinsson och Johan Hellman.

Revisorer har varit Inger Karlsson vald av föreningsstämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit Caroline Blendberg (sammankallande) och Angela Britmer, valda av föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-14. På stämman deltog 35 st röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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 under året.

Föreningen har gått över från K2 till K3 redovisning from 2024-01-01.

Föreningen har under året gjort en extra amortering med 3 000 000 kr på ett av föreningens lån.

Ekonomi:

En höjning på 7 % gjordes på årsavgiften från 2025-01-01.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2025.

Efter en avsättning till yttre fond med 709 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 272 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 904 612 kr.

Avtal:

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning.

HSB Norra Götaland avseende fastighetsskötsel, jour och lokalvård.
HSB Norra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan
HSB Norra Götaland avseende köhantering av p-platser, garage och förråd.
HSB Norra Götaland avseende elektronisk hantering av alla fastighetsritningar.
Söderberg och Partners avseende försäkringsförmedling.
Trollhättan Energi AB avseende leverans av rörlig el.
Tele2 avseende kabel-TV.
Kiwa avseende hissbesiktningar.
Curator avseende hiss-service.
Anticimex avseende brandskydd.
Anticimex avseende serviceavtal för brandvarnare.
Anticimex avseende skadedjursbekämpning utomhus.

Aktiviteter:

4 aktiviteter har förekommit under året.

I juni var det gårdsfest med namngivningscermoni av robotgräsklipparen, lekar samt korvvagn med tilltugg.

I november hade vi en quizkväll med Trollhättetekoppling samt invigning av vår nya bokningsbara kolgrill, där det bjöds på grillkorv och läsk.

Första advent var det julgranständning med mingel, glögg och lotteri.

I mitten av december avslutade vi året med budgetinformationsmöte samt fika och lotteri.

Under året har det också startats en trädgårdsgrupp i vår HSB förening som drivs av en skara aktiva medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	ROT-renovering
2014-2023	Hissrenoveringar
2015-2021	Byte till LED-armaturer
2023	Fasadtvätt balkonger.
2023	Byte torkaggregat Tessingatan 6.
2023	Omgjutning garagegolv i fastighetsskötarens garage.
2023	Målning ståldörrar, avluftare och entréer.
2024	Nya parkeringsplatser.
2024	Ny undercentral för fjärrvärme.
2024	Fler ljuspollare i parken.
2024	Nya skorstenshattar.
2024	Nya stuprännor där det fanns behov att byta.
2024	Målning av allt tryckt trä.
2024	Tegelstensbyte på utsatta ställen där stenar spruckit.
2024	Målning av återvinningshus (soprum).
2024	Nya buskar, tujor samt vinbärsbuskar på våra grönområden.
2024	Nytt brandvarningssystem samt nya brandvarnare.
2024	Ny cirkulationspump för varmvattnet.

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

Vi står inför några större underhåll därför kommer följande punkter kontrolleras.

Årtal	Åtgärd
2026	Lekplatsen. Eventuellt byte av lekplatsutrustning
2026	Byte entrédörrar. Eventuellt byte av porttelefonssystem
2026	Målning trapphus
2027	Målning av linjemarkeringar för alla parkeringsplatser
2027	Besiktning balkonger
2027	Besiktning eventuellt byte av vipportar varmgarage
2027	Besiktning kallgarage
2028	Besiktning av avloppstammar (filmning), eventuellt "relining."
2028	Målning källare
2029	Byte av sand i sandlådan
2029	Besiktning/renovering/byte lägenhetsfönster och balkongdörrar
2030	Takbyte
2030	Renovering av fritidslokal
2030	Besiktning/byte av samtliga termostater
2030	Besiktning/byte av samtliga köksfläktar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 16 st bostadsrätter överlåtits och 0 st upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 181 st och under året har det tillkommit 15 st och avgått 16 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 180 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	341	411	420	395	400
Skuldsättning, kr/kvm	4 492	5 212	5 711	5 900	6 293
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 330	5 769	6 322	6 531	6 966
Räntekänslighet, %	5	5	6	7	7
Energikostnad, kr/kvm	235	212	195	200	178
Årsavgifter, kr/kvm	1 101	1 049	1 018	1 003	1 003
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	95	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	982	1 002	973	957	957
Nettoomsättning, tkr	10 132	9 651	9 376	9 223	9 224
Resultat efter finansiella poster, tkr	629	2 185	3 068	878	1 531
Soliditet, %	41	38	35	32	30

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande 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.

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.

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	227 310	0	0	227 310
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	21 901 256	0	295 786	22 197 042
S:a bundet eget kapital, kr	22 128 566	0	295 786	22 424 352
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	7 822 081	2 184 753	-295 786	9 711 048
Årets resultat, kr	2 184 753	-2 184 753	629 294	629 294
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 006 834	0	333 508	10 340 342
S:a eget kapital, kr	32 135 400	0	629 294	32 764 694

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 665 000 kr samt ianspråktagande skett med 369 214 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	10 006 834
Årets resultat, kr	629 294
Reservation till underhållsfond, kr	-665 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	369 214
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	10 340 342

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	10 340 342

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 333 508.

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 132 193	9 645 893
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 755	14 739
Summa Rörelseintäkter		10 141 948	9 660 632
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-5 670 995	-5 245 419
Övriga externa kostnader	Not 5	-119 678	-162 072
Personalkostnader	Not 6	-283 958	-267 966
Avskrivning byggnad		-2 525 676	-824 000
Summa Rörelsekostnader		-8 600 308	-6 499 458
Rörelseresultat		1 541 640	3 161 174
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	281 658	213 103
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 194 005	-1 189 524
Summa Finansiella poster		-912 346	-976 421
Resultat efter finansiella poster		629 294	2 184 753
Resultat före skatt		629 294	2 184 753
Årets resultat		629 294	2 184 753



BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	66 187 414	68 713 090
Summa Materiella anläggningstillgångar		66 187 414	68 713 090

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norra Götaland		500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar		66 187 914	68 713 590
-----------------------------	--	------------	------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		15 000	1 613
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	6 226 906	6 647 623
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		305 471	289 296
Summa Kortfristiga fordringar		6 547 377	6 938 532

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB Norra Götaland		8 000 000	8 000 000
Summa Kortfristiga placeringar		8 000 000	8 000 000

Summa Omsättningstillgångar		14 547 377	14 938 532
-----------------------------	--	------------	------------

Summa Tillgångar		80 735 291	83 652 122
------------------	--	------------	------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	227 310	227 310
Fond för yttre underhåll	22 197 042	21 901 256
Summa Bundet eget kapital	22 424 352	22 128 566

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 711 048	7 822 081
Årets resultat	629 294	2 184 753
Summa Fritt eget kapital	10 340 342	10 006 834

Summa Eget kapital**32 764 695 32 135 401**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 10	35 275 914	40 915 034
Summa Långfristiga skulder		35 275 914	40 915 034

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 124 670	9 305 550
Leverantörsskulder		43 817	5 103
Skatteskulder		24 834	18 274
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	41 427	50 047
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 459 935	1 222 714
Summa Kortfristiga skulder		12 694 683	10 601 688

Summa Skulder**47 970 597 51 516 722****Summa Eget kapital och skulder****80 735 291 83 652 122**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01 2023-01-01
2024-12-31 2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 541 640	3 161 174
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 525 676	824 000
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 525 676	824 000
Erhållen ränta	281 658	213 103
Erlagd ränta	-1 196 318	-1 179 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 152 656	3 019 223
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-39 851	-72 470
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	276 189	59 768
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	236 338	-12 702
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 388 994	3 006 521
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-3 820 000	-4 820 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-3 820 000	-4 820 000
Årets kassaflöde	-431 006	-1 813 479
Likvida medel vid årets början	14 632 872	16 446 352
Likvida medel vid årets slut	14 201 866	14 632 872



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

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

Övergång till regelverket K3 har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Bostadsrättsföreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för föregående år enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal överensstämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års redovisning. Olika redovisningsprinciper har alltså tillämpats för de år som presenteras i årsredovisningen, och det finns därmed brister i jämförbarheten mellan åren.

Redovisningsvaluta

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 inget 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).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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:

30-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

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

37 358 745 kr

Förändring jämfört med föregående år

0 kr

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	9 583 768	9 131 784
	Hyror lokaler	207 252	181 545
	Hyror garage och parkeringsplatser	243 912	243 528
	Hyror övrigt	64 752	68 313
	Övriga primära intäkter	66 642	31 781
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 166 326	9 656 951
	Hyresbortfall	-34 133	-11 058
	<i>Summa</i>	-34 133	-11 058
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 132 193	9 645 893
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	9 755	9 507
	Övriga sekundära intäkter	0	5 232
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	9 755	14 739
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 107 628	-1 040 855
	Snö och halk-bekämpning	-9 010	-20 383
	Reparationer	-772 383	-238 048
	Planerat underhåll	-369 214	-952 951
	El	-280 926	-241 005
	Uppvärmning	-1 440 326	-1 212 530
	Vatten	-702 918	-584 804
	Sophämtning	-164 623	-168 233
	Fastighetsförsäkring	-146 100	-135 907
	Kabel-TV och bredband	-93 824	-91 022
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-278 560	-272 000
	Förvaltningsavtalskostnader	-305 483	-287 682
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 670 995	-5 245 419

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Administrationskostnader	-827	-45 003
	Extern revision	-18 500	-16 250
	Medlemsavgifter	-77 064	-73 648
	Föreningsverksamhet	-6 279	-7 303
	Övriga förvaltningskostnader	-17 008	-19 868
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-119 678	-162 072
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-140 500	-129 996
	Revisionsarvode	-5 250	-4 830
	Övriga arvoden	-95 821	-85 833
	Sociala avgifter	-42 387	-45 807
	Övriga personalkostnader	0	-1 500
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-283 958	-267 966
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01	2023-01-01
		2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	7 920	3 026
	Ränteintäkter HSB bunden placering	273 222	209 789
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	516	288
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	281 658	213 103

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 758 400	88 758 400
	Ingående anskaffningsvärde mark	321 090	321 090
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	89 079 490	89 079 490
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-20 366 400	-19 542 400
	Årets avskrivningar	-2 525 676	-824 000
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-22 892 076	-20 366 400
	Utgående redovisat värde	66 187 414	68 713 090
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 048 000	1 048 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	20 600 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	728 000	728 000
	Summa	110 376 000	110 376 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 579 755	85 579 755
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	85 579 755	85 579 755
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	6 201 866	6 632 872
	Skattekonto	25 040	14 751
	Summa Övriga fordringar	6 226 906	6 647 623

Not 10 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut**2024-12-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,48%	2028-03-17	5 712 500	50 000
SBAB	1,36%	2026-09-25	6 437 500	100 000
SBAB	3,89%	2033-01-14	4 260 000	140 000
SBAB	1,21%	2025-08-15	4 924 120	30 000
SBAB	2,01%	2026-03-09	5 325 937	50 000
SBAB	3,3%	2025-12-09	5 485 550	75 000
SBAB	2,51%	2027-02-12	7 612 500	75 000
SBAB	1,7%	2029-12-06	6 642 477	300 000
			46 400 584	820 000

Långfristig del	35 275 914
Nästa års amortering av långfristig skuld	715 000
Lån som ska konverteras inom ett år	10 409 670
Kortfristig del	11 124 670
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	820 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 560 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder**2024-12-31****2023-12-31***Övriga skulder*

Källskatt	3 349	2 680
Inre fond	38 078	42 349
Avtalsplacerade inbetalningar	0	5 018
<i>Summa Övriga skulder</i>	41 427	50 047

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31***Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter*

Förutbetalda hyror och avgifter	855 413	834 834
Upplupna räntekostnader	89 961	92 274
Övriga upplupna kostnader	514 561	295 606
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 459 935	1 222 714

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.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gräsanden i Trollhättan, org.nr. 763000-1589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gräsanden i Trollhättan för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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. Revisorenas 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 uppger, 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 Gräsanden i Trollhättan för räkenskapsåret 2024 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 provar 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Karlsson
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gräsanden i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CONNY RUNDBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:44:17



DANIEL VAJIZOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:45:37



ULRIKA MARTINSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:44:54



KENT FÄLDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:50:55



DURBIC ZORAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:48:12



JOHAN HELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:42:28



SIMON FOSSENSTRAND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 17:44:58



INGER KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 16:43:37



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:06:13



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gräsanden i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

INGER KARLSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 08:54:58



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-10 kl. 10:05:58



HSB – där möjligheterna bor

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.