



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Grevsågen i Trollhättan

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Grevsågen i Trollhättan med säte i Trollhättan org.nr. 763000-1415 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 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-17.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Trollhättan kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Grevsågen 2	Trollhättans Kommun	10 år	2025-01-01	1960
Grevsågen 3	Trollhättans Kommun	10 år	2025-01-01	1960
Stämporten 1	Trollhättans Kommun	10 år	2025-01-01	1960

Totalt 3 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
7	lokaler (hyresrätt)	687
40	förråd	183
245	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 460
88	garageplatser	880
138	p-platser	0

Totalt 518 objekt

16 210

Föreningens lägenheter fördelas på: 71 st 1 rok, 98 st 2 rok, 74 st 3 rok, 2 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mirko Milesic	Ordförande
Lars-Åke Oscarsson	Ledamot
Anneli Fredriksson	Ledamot
Åsa Zetterberg	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Benny Jensen	Suppleant
Petra Borg	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Anneli Fredriksson, Lars-Åke Oscarsson och Åsa Zetterberg.

Firman tecknas två i förening av Lars-Åke Oscarsson, Anneli Fredriksson, Lars Johansson och Mirko Milesic.

Revisorer har varit: Filip Ristic med Anette Friedenthal som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Daniel Hilmer (sammankallande), Daniel Hilmer samt Jörgen Aronsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-19. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +5,5% per 2025-01-01 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 under räkenskapsåret.

Väsentliga händelser under året:

- Byte av ståldörrarna in till övre garaget.
- Lagning av garageport.
- Renovering av kök i HSB-salen.
- Servis- och förbindelseavgift för VA (separering av dag- och spillvatten).

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1986 Ny fasad samt tilläggsisolering av Stämporten.
- 1986 Byte av fönster i alla våra fastigheter.
- 1994 Takbyte A-E husen.
- 1994 Stamrenovering i alla våra fastigheter.

- 1995 Takbyte Stämporten.
- 1995 Nya lägenhetsdörrar i A-E husen.
- 2013 Utbyggnad samt inglasning av balkonger och altaner i alla våra fastigheter där lägenheterna har en balkong.
- 2016-2021 Relining av avloppsstammarna i alla våra fastigheter.
- 2016 Bokningssystem installerat för tvättstugor, gym, bastu och pingisrum.
- 2019 Laddstolpar har installerats på åtta parkeringar.
- 2020 Nya lägenhetsdörrar i Stämporten.
- 2021 Delvis omfogning av två fasader (D-huset och E-huset).
- 2021-2022 Målat alla trapphus, källare och tvättstugor.
- 2022 Bytt låscylinrar till alla våra lägenhetsdörrar, lokaler, källardörrar och andra dörrar i allmänna utrymmen.
- 2022 Gjort om en av våra lokaler till en gästlägenhet.
- 2023 Ny grill och pergola.
- 2023 Målat utvändigt ovanför entréerna och taket på entréerna för husen Grevsågen 2 och 3 (de röda husen).

Väsentlig händelse efter räkenskapsåret:

Föreningen har mottagit nya villkor för tomträttsavgälden från kommunen. De nya villkoren innebär en avsevärd ökning av avgälden, vilket kommer att påverka föreningens kostnader framöver.

Från och med 1 januari 2025 kommer tomträttsavgälden att höjas med 992 280 kr, vilket innebär en total tomträttsavgäld på 1 760 400 kr/år.

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

- Dränering ska ses över och åtgärdas vid behov.
- Tegelfogar ska ses över och åtgärdas vid behov.
- Byte eller renovering av fönster.
- Separering av spill- och dagvatten.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 36 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 296.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	211	209	188	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	712	790	934	1 026	1 205
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	789	876	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	0	0
Energikostnad, kr/kvm	249	218	210	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	788	735	714	696	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	89	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	798	777	794	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 646	12 352	12 021	11 768	11 830
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 839	733	-53	-1 415	-94
Soliditet, %	37	30	28	25	27

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	550 160	0	0	550 160
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	4 365 671	0	1 739 620	6 105 291
S:a bundet eget kapital, kr	4 915 831	0	1 739 620	6 655 451
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 761 160	732 644	-1 739 620	754 183
Årets resultat, kr	732 644	-732 644	1 839 146	1 839 146
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 493 804	0	99 526	2 593 329
S:a eget kapital, kr	7 409 635	0	1 839 146	9 248 780

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 926 000 kr samt ianspråktagande skett med 186 380 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	2 493 803
Årets resultat, kr	1 839 146
Reservation till underhållsfond, kr	-1 926 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	186 380
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 593 329

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 593 329

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 645 700	12 262 317
Övriga rörelseintäkter	Not 3	146 423	188 724
Summa Rörelseintäkter		12 792 123	12 451 041
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 449 828	-8 044 468
Övriga externa kostnader	Not 5	-184 259	-209 223
Personalkostnader	Not 6	-1 819 822	-1 718 225
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 360 229	-1 578 180
Summa Rörelsekostnader		-10 814 138	-11 550 097
Rörelseresultat		1 977 985	900 944
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		109 843	77 668
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 682	-245 969
Summa Finansiella poster		-138 839	-168 301
Resultat efter finansiella poster		1 839 146	732 643
Resultat före skatt		1 839 146	732 643
Årets resultat		1 839 146	732 643

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	15 677 345	16 901 405
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	424 278	514 224
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		16 101 622	17 415 629
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		16 102 122	17 416 129

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		24 915	25 959
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	5 153 936	3 420 170
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	812 975	525 944
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 991 827	3 972 073
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	3 000 000	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		3 000 000	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	139 294	87 340
<i>Summa Kassa och bank</i>		139 294	87 340
Summa Omsättningstillgångar		9 131 121	7 059 413
Summa Tillgångar		25 233 243	24 475 542

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	550 160	550 160
Fond för yttre underhåll	6 105 291	4 365 671
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 655 451	4 915 831

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	754 183	1 761 160
Årets resultat	1 839 146	732 644
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	2 593 329	2 493 803

Summa Eget kapital**9 248 780****7 409 634**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 867 105	4 539 649
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		3 867 105	4 539 649

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		7 546 053	8 128 905
Leverantörsskulder		1 723 648	1 600 297
Skatteskulder		39 011	30 555
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 531 048	1 487 726
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 277 598	1 278 776
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		12 117 358	12 526 259

Summa Skulder**15 984 463****17 065 908****Summa Eget kapital och skulder****25 233 243****24 475 542**

KASSAFLÖDESANALYS

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

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 1 977 985 900 944

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 1 360 229 1 578 180

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

1 360 229 1 578 180

Erhållen ränta

109 843 77 668

Erlagd ränta

-236 494 -245 969

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

3 211 562 2 310 824

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -416 585 -133 555

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 161 764 927 680

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-254 822 794 125

Kassaflöde från den löpande verksamheten

2 956 741 3 104 949

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -46 222 -252 250

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-46 222 -252 250

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -1 255 396 -1 471 665

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-1 255 396 -1 471 665

Årets kassaflöde

1 655 123 1 381 034

Likvida medel vid årets början

6 422 799 5 041 765

Likvida medel vid årets slut

8 077 922 6 422 799

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:	Fullt avskriven
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-10 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-20 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 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	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 893 444	10 627 836
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	485 906	0
	Hyror lokaler	589 717	558 219
	Hyror garage och parkeringsplatser	722 625	675 570
	Hyror förbrukningsbaserad	21 407	474 718
	Hyror övrigt	65 666	61 205
	Övriga primära intäkter	84 310	48 024
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 863 075	12 445 572
	Avgiftsbortfall	-58	0
	Hyresbortfall	-86 818	-52 756
	Avsatt till inre fond	-130 499	-130 499
	<i>Summa</i>	-217 375	-183 255
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 645 700	12 262 317
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31

Övriga rörelseintäkter

Övriga sekundära intäkter

Summa Övriga rörelseintäkter

146 423

188 724

146 423

188 724

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-682 410	-610 185
	Snö och halk-bekämpning	-17 137	-5 052
	Reparationer	-274 121	-634 247
	Planerat underhåll	-186 380	-1 037 931
	El	-810 898	-785 174
	Uppvärmning	-2 081 345	-1 843 529
	Vatten	-1 091 790	-857 725
	Sophämtning	-217 588	-226 967
	Fastighetsförsäkring	-154 325	-133 538
	Kabel-TV och bredband	-379 968	-379 735
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-437 310	-427 265
	Förvaltningsavtalskostnader	-348 436	-335 000
	Tomträttsavgäld	-768 120	-768 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 449 828	-8 044 468
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-62	0
	Administrationskostnader	-6 835	-13 456
	Extern revision	-26 750	-27 000
	Medlemsavgifter	-124 784	-118 420
	Föreningsverksamhet	0	-1 922
	Övriga förvaltningskostnader	-25 828	-48 425
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-184 259	-209 223
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	2	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-111 600	-102 500
	Revisionsarvode	-3 000	-2 500
	Övriga arvoden	-87 133	-28 866
	Löner och övriga ersättningar	-948 910	-928 352
	Sociala avgifter	-384 052	-377 013
	Uttagsbeskattning	-285 127	-278 994
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 819 822	-1 718 225

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

Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

Avskrivningar på byggnader	-1 175 660	-1 405 660
Avskrivning på markanläggning	-48 400	-48 400
Avskrivningar på maskiner och inventarier	-136 168	-124 120
<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 360 229	-1 578 180

Not 8	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
-------	--------------------	------------	------------

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 009 325	49 009 325
Ingående anskaffningsvärde mark	0	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	242 000	242 000
<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 251 325	49 251 325

Ackumulerade avskrivningar

Ingående avskrivningar	-32 349 920	-30 895 860
Årets avskrivningar	-1 224 060	-1 454 060
<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-33 573 980	-32 349 920
<i>Utgående redovisat värde</i>	15 677 345	16 901 405

Taxeringsvärde

	2024-12-31	2023-12-31
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	127 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 157 000	2 157 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 639 000	1 639 000
<i>Summa</i>	187 796 000	187 796 000

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	29 955 000	29 955 000
Varav i eget förvar	-10 521 000	-10 521 000
<i>Ställda säkerheter</i>	19 434 000	19 434 000

Föreningen innehar mark genom tomträtt, vilket innebär att marken upplåts med nyttjanderätt av kommunen mot en årlig tomträttsavgäld. Eftersom föreningen inte äger marken redovisas 0 kr i bokfört värde för mark.

Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 671 513	1 419 263
	Årets investeringar	46 222	252 250
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 717 735	1 671 513
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 157 289	-1 033 169
	Årets avskrivningar	-136 168	-124 120
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 293 457	-1 157 289
	<i>Utgående redovisat värde</i>	424 278	514 224
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 938 627	3 335 459
	Övriga fordringar	215 309	84 711
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 153 936	3 420 170
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	812 975	525 944
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	812 975	525 944
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	3 000 000	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	3 000 000	3 000 000
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	0	35
	Swedbank	139 294	87 305
	<i>Summa Kassa och bank</i>	139 294	87 340

Not 15 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>
Stadshypotek AB	3,6%	2025-03-03	4 375 000	210 000
Swedbank Hypotek AB	1,26%	2029-09-25	4 539 649	672 544
Swedbank Hypotek AB	3,37%	2025-03-28	2 498 509	263 213
			11 413 158	1 145 757
Långfristig del			3 867 105	
Nästa års amortering av långfristig skuld			672 544	
Lån som ska konverteras inom ett år			6 873 509	
Kortfristig del			7 546 053	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 145 757	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			4 583 028	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,62%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	289 003	285 006
Källskatt	40 762	35 509
Inre fond	1 163 862	1 135 189
Övriga kortfristiga skulder	37 421	32 021
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 531 048	1 487 726

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 059 533	1 033 489
Upplupna räntekostnader	13 867	1 679
Övriga upplupna kostnader	204 198	243 608
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 277 598	1 278 776

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 Grevsågen i Trollhättan, org.nr. 763000-1415

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Grevsågen 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 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. Risker 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 Grevsågen 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 revisionssed 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.

Trollhättan

Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Filip Ristic
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

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

MIRKO MILESIC

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 07:07:58



LARS-ÅKE OSCARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 12:31:47



ÅSA ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-22 kl. 23:09:31



ANNELI FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 19:14:53



LARS JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-21 kl. 13:09:10



FILIP RISTIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 17:43:00



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:51:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

FILIP RISTIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 17:39:25



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 10:52:15



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.