



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022.

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 2018-07-17.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd senast 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet utfördes och godkändes 2021. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall 2027. Rensning av imkanaler gjordes senast 2021.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gräsanden 1	1951-01-31	1952
Korpen 1	1951-01-31	1952

### Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättshavarna. Kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	442
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8706
31	garageplatser	473
68	p-platser	0
<b>Totalt 266 objekt</b>		<b>9621</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 38 st 1 rok, 103 st 2 rok, 19 st 3 rok.

Föreningen har också 21 st förråd om 401 kvm. Av garagen är 5 st varmdubbelgarage, 4 st varmenkelgarage, 14 st kallenkelgarage och 8 st mcgarageplatser.



## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Conny Rundberg	Ordförande
Andreas Jansson	Vice ordförande
Ulrika Martinsson	Sekreterare
Johan Hellman	Ledamot
Åsa Jansson	Ledamot
Simon Fossenstrand	Ledamot
Daniel Vajizovic	Ledamot, utsedd av HSB NVG

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Conny Rundberg, Andreas Jansson, Ulrika Martinsson, och Åsa Jansson.

Firmatecknare har varit: Conny Rundberg, Andreas Jansson och Johan Hellman, två i förening.

Revisorer har varit: Evelina Steen med Nicklas Andersson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Andreas Jansson (sammankallande) samt styrelsen.

Vicevärd har varit: Conny Rundberg.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-10. På stämman deltog 28 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har föreningen renoverat samlingslokalen.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning har utförts under året.

### Ekonomi:

En höjning av årsavgiften med 3 % gjordes senast 2023-01-01.

P-plats, garage, mc-plats och förråd höjdes då med 5 %.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2023.

Efter en avsättning till yttre fond med 2 407 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 872 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 402 733 kr.

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

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov och som senast uppdaterades 2022.

### Avtal:

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.

HSB Nordvästra Götaland avseende fastighetsskötsel, jour och lokalvård.

HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan

HSB Nordvästra Götaland avseende köhantering av p-platser, garage och förråd.  
HSB Nordvästra 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 skadedjursbekämpning utomhus.

**Aktiviteter:**

Grillning i parken med information om vår förening, lokaler samt sopsortering ägde rum i somras.  
Julgranständning med mingel, glögg och lotteri ägde rum i slutet av november.  
Budgetinformation med kaffe och dopp ägde rum i december.  
Loppis med fika i fritidslokalen har inträffat vid två tillfällen under året.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

Årtal	Ändamål
1990	ROT-renovering
2014-2021	Hissrenoveringar
2015-2021	Byte till LED-armaturer

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

Byte av en hiss på Slättbergsvägen 5.  
Målning av alla entre tak samt byte av undermålig träkonstruktion på vissa entre tak.  
Slipning och målning av sophusdörrar.  
Målning av fasaden på sophuset.  
Rensning av samtliga brunnar.  
Utsida tvätt av samtliga balkonger.

**MEDLEMSINFORMATION**

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 178 och under året har det tillkommit 28 och avgått 24 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 182. En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	420	395	401	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	5 721	5 910	6 303	0	0
Räntekänslighet, %	6	7	7	0	0
Energikostnad, kr/kvm	195	201	178	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	412	616	540	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	1 018	1 003	1 003	1 003	1 003
Totala intäkter, kr/kvm	975	959	959	0	0
Nettoomsättning, tkr	9 376	9 223	9 224	9 239	9 195
Resultat efter finansiella poster, tkr	3 068	878	1 531	9 251	1 925
Soliditet, %	35	32	30	28	19

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	18 613 378	0	1 833 829	20 447 207
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>18 840 688</b>	<b>0</b>	<b>1 833 829</b>	<b>20 674 517</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	7 163 567	878 254	-1 833 829	6 207 991
Årets resultat, kr	878 254	-878 254	3 068 139	3 068 139
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>8 041 821</b>	<b>0</b>	<b>1 234 310</b>	<b>9 276 130</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>26 882 509</b>	<b>0</b>	<b>3 068 139</b>	<b>29 950 647</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 985 000 kr samt ianspråktagande skett med 151 171 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	8 041 820
Årets resultat, kr	3 068 139
Reservation till underhållsfond, kr	-1 985 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	151 171
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>9 276 130</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>9 276 130</b>

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

## Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 1 234 310.

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	9 376 177	9 222 866
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>9 376 177</b>	<b>9 222 866</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-3 961 903	-5 925 889
Övriga externa kostnader	Not 4	-382 092	-334 932
Personalkostnader	Not 5	-172 441	-260 598
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-824 000	-824 000
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-5 340 437</b>	<b>-7 345 418</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>4 035 740</b>	<b>1 877 447</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		51 098	26 953
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 018 699	-1 026 147
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-967 601</b>	<b>-999 194</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>3 068 139</b>	<b>878 254</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>3 068 139</b>	<b>878 254</b>

# BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	69 537 090	70 361 090
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		69 537 090	70 361 090
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>69 537 590</b>	<b>70 361 590</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 870	0
Övriga fordringar	Not 9	5 451 324	2 393 304
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	226 348	191 029
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		5 679 542	2 584 333
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	11 000 000	12 000 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		11 000 000	12 000 000
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>16 679 542</b>	<b>14 584 333</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>86 217 132</b>	<b>84 945 923</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		227 310	227 310
Fond för yttre underhåll		20 447 207	18 613 378
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>20 674 517</u>	<u>18 840 688</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 207 991	7 163 567
Årets resultat		3 068 139	878 254
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>9 276 130</u>	<u>8 041 820</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>29 950 648</b></u>	<u><b>26 882 509</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	40 058 084	40 738 084
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>40 058 084</u>	<u>40 738 084</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		14 982 500	16 122 500
Leverantörsskulder		24 815	1 500
Skatteskulder		13 706	5 274
Övriga kortfristiga skulder	Not 13	48 593	45 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	1 138 786	1 150 357
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>16 208 400</u>	<u>17 325 331</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>56 266 484</b></u>	<u><b>58 063 415</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>86 217 132</b></u>	<u><b>84 945 923</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	4 035 740	1 877 447
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	824 000	824 000
	<u>4 859 740</u>	<u>2 701 447</u>
Erhållen ränta	51 098	26 953
Erlagd ränta	-1 018 699	-1 026 147
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>3 892 139</u>	<u>1 702 254</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-33 712	188 648
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	23 069	8 808
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<b><u>3 881 496</u></b>	<b><u>1 899 709</u></b>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 820 000	-3 782 500
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<b><u>-1 820 000</u></b>	<b><u>-3 782 500</u></b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>2 061 496</b>	<b>-1 882 791</b>
Likvida medel vid årets början	14 384 855	16 267 646
Likvida medel vid årets slut	<u>16 446 352</u>	<u>14 384 855</u>
	<b>2 061 496</b>	<b>-1 882 791</b>

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 är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

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).

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader: 116 år.

#### 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.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	37 358 745 kr
Förändring jämfört med föregående år	0 kr

#### Kassaflödesanalys

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

	<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	8 865 780	8 734 824
Hysesintäkt lokaler	160 932	158 412
Hysesintäkt garage och bilplatser	227 360	223 348
Hysesintäkt övrigt	85 040	73 005
Intäkt andrahandsupplåtelse	13 721	17 993
Övriga primära intäkter och ersättningar	23 344	15 284
	<b>9 376 177</b>	<b>9 222 866</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-236 451	-244 848
Sotning	-3 093	-1 249
El	-224 669	-218 284
Uppvärmning	-1 134 486	-1 206 912
Vatten	-521 003	-506 190
Renhållning	-162 447	-155 268
TV, bredband, iptelefoni	-88 236	-85 782
Serviceavtal	-117 754	-144 755
Förvaltningskostnader	-892 454	-833 268
Försäkringar	-125 840	-119 848
Fastighetsskatt	-260 800	-251 630
Periodiskt underhåll	-151 171	-2 103 873
Övriga driftskostnader	-43 499	-53 982
	<b>-3 961 903</b>	<b>-5 925 889</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-151 171	-2 103 873
	<b>-151 171</b>	<b>-2 103 873</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-15 125	-14 700
Övriga förvaltningskostnader	-282 260	-246 916
Föreningsverksamhet	-1 762	0
Konsulter	-10 350	-3 988
Medlemsavgifter HSB	-70 743	-69 328
Stämma och styrelse	-1 852	0
	<b>-382 092</b>	<b>-334 932</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	0	0
Arvode till styrelsen	-60 000	-120 000
Vicevärdsarvode	-88 337	-100 008
Övriga arvoden	0	-2 184
Revisionsarvode	-2 415	-4 730
Sociala avgifter	-20 190	-32 176
Utbildning	-1 500	-1 500
	<b>-172 441</b>	<b>-260 598</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-824 000	-824 000
	<b>-824 000</b>	<b>-824 000</b>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK****Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 758 400	88 758 400
Ingående anskaffningsvärde mark	321 090	321 090
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>89 079 490</b>	<b>89 079 490</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-18 718 400	-17 894 400
Årets avskrivningar byggnader	-824 000	-824 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-19 542 400</b>	<b>-18 718 400</b>

**Utgående redovisat värde**

69 537 090 70 361 090

Redovisade värden byggnader

69 216 000 70 040 000

Redovisade värden mark

321 090 321 090

**Fastighetsbeteckning:** Gräsanden 1 och Korpen 1.

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1990	88 000 000	20 600 000	108 600 000	96 800 000
Lokaler	1990	1 048 000	728 000	1 776 000	1 819 000
		<b>89 048 000</b>	<b>21 328 000</b>	<b>110 376 000</b>	<b>98 619 000</b>

**Ställda säkerheter**

	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	85 579 755	85 579 755
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>85 579 755</b>	<b>85 579 755</b>

**Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	5 446 352	2 384 855
Skattekonto	4 972	8 449
	<b>5 451 324</b>	<b>2 393 304</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	226 348	191 029
	<b>226 348</b>	<b>191 029</b>

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-02	7 000 000	8 000 000
Placering HSB 6 mån	1,25%	2023-04-01	4 000 000	4 000 000
			<b>11 000 000</b>	<b>12 000 000</b>

2022-12-31

2021-12-31

## Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	1,70%	2029-12-06	7 242 477	300 000
SBAB	2,51%	2027-02-12	7 762 500	75 000
SBAB	2,41%	2024-12-09	8 635 550	75 000
SBAB	2,01%	2026-03-09	5 425 937	50 000
SBAB	1,21%	2025-08-15	4 984 120	30 000
SBAB	2,80%	2023-01-14	6 540 000	2 140 000
SBAB	1,36%	2026-09-25	6 637 500	100 000
SBAB	1,59%	2023-03-08	7 812 500	2 050 000
			<b>55 040 584</b>	<b>4 820 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>40 058 084</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				4 820 000
Lån som ska konverteras inom ett år				10 162 500
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>14 982 500</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,99%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				3 280 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				46 940 584
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

## Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER

Personalens källskatt	1 999	2 500
Arbetsgivaravgifter	681	851
Medlemmars inre fond	42 349	42 349
Övriga kortfristiga skulder	3 564	0
	<b>48 593</b>	<b>45 700</b>

## Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

Upplupna räntekostnader	81 805	77 614
Förutbetalda årsavgifter och hyror	800 726	767 622
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	256 255	305 121
	<b>1 138 786</b>	<b>1 150 357</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Conny Rundberg

.....  
Andreas Jansson

.....  
Ulrika Martinsson

.....  
Simon Fossenstrand

.....  
Johan Hellman

.....  
Åsa Jansson

.....  
Daniel Vajizovic

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

Revisor vald av föreningsstämman  
Evelina Steen

BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund



# 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 2022.

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 2022 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, 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 2022 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. Revisor 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 överträdelse 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

Evelina Steen  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 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: 2023-03-07 kl. 10:38:36



**ANDREAS JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 12:28:58



**ÅSA JANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 12:13:07



**DANIEL VAJIZOVIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-03 kl. 13:39:52



**ULRIKA MARTINSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-11 kl. 07:24:16



**JOHAN BERTIL HELLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-09 kl. 20:21:19



**SIMON FOSSENSTRAND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-06 kl. 19:15:19



**EVELINA STEEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:16:40



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:17:19



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB brf Gräsanden i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**EVELINA STEEN**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-13 kl. 19:15:02



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-03-14 kl. 18:17:45



# 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.