



ÅRSREDOVISNING 2023

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 2023

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. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	687
245	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 460
88	garageplatser	880
138	p-platser	1 380
Totalt 478 objekt		17 407

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
Emma Sjöstedt	Ledamot
Simon Kjellman	Ledamot
Lars Johansson	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirko Milesic, Åsa Zetterberg och Emma Sjöstedt.

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

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

Valberedning har varit: Djordje Grahovac (sammankallande) och Daniel Hilmer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-06-28. På stämman deltog 31 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +3%.

En förändring av årsavgiften med +2,5% per 2024-01-01 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:

- Målat utvändigt ovanför entréerna och taket på entréerna för husen Grevsågen 2 och 3 (de röda husen)
- En OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) har gjorts under året i alla lägenheterna.
- En underhållsspolning av avloppsrör har gjorts för de första 2 våningarna i husen Grevsågen 2 och 3.
- Ventilationen i Curves och Förskolan Ekorren har uppdaterats.
- Ny grill och pergola

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 Stamreovering 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.

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 34 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 302 och under året har det tillkommit 38 och avgått 43 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 297.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	209	188	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	790	934	1 026	1 205	1 338
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	876	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	218	210	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	735	714	696	696	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	89	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	777	794	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 352	12 021	11 768	11 830	11 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	733	-53	-1 415	-94	1 060
Soliditet, %	30	28	25	27	26

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	3 503 602	0	862 069	4 365 671
S:a bundet eget kapital, kr	4 053 762	0	862 069	4 915 831
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 676 496	-53 267	-862 069	1 761 160
Årets resultat, kr	-53 267	53 267	732 644	732 644
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 623 229	0	-129 425	2 493 804
S:a eget kapital, kr	6 676 991	0	732 644	7 409 635

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 037 931 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	2 623 229
Årets resultat, kr	732 644
Reservation till underhållsfond, kr	-1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 037 931
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	2 493 804

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	2 493 804

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

		2023-01-01	2022-01-01
		2023-12-31	2022-12-31
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	12 351 726	12 021 356
Övriga rörelseintäkter	Not 3	99 315	0
SUMMA RÖRELSEINTÄKTER		12 451 041	12 021 356
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftskostnader	Not 4	-7 779 487	-8 101 755
Övriga externa kostnader	Not 5	-474 205	-518 920
Personalkostnader	Not 6	-1 718 225	-1 725 464
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 578 180	-1 536 697
SUMMA RÖRELSEKOSTNADER		-11 550 096	-11 882 836
RÖRELSERESULTAT		900 945	138 519
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		77 668	2 931
Räntekostnader och liknande resultatposter		-245 969	-194 717
SUMMA FINANSIELLA POSTER		-168 301	-191 786
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		732 644	-53 267
ÅRETS RESULTAT		732 644	-53 267

		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	16 901 405	18 355 465
Inventarier och installationer	Not 9	514 224	386 094
Pågående nyanläggningar	Not 10	0	0
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>17 415 629</u>	<u>18 741 559</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>17 416 129</u>	<u>18 742 059</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		25 959	5 357
Övriga fordringar	Not 12	3 420 170	4 995 874
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	525 944	476 768
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>3 972 073</u>	<u>5 477 999</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	3 000 000	0
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 000 000</u>	<u>0</u>
Kassa och bank	Not 15	87 340	66 825
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>87 340</u>	<u>66 825</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>7 059 413</u>	<u>5 544 824</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>24 475 542</u>	<u>24 286 883</u>

	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	550 160	550 160
Fond för yttre underhåll	4 365 671	3 503 602
Summa bundet eget kapital	4 915 831	4 053 762
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 761 160	2 676 496
Årets resultat	732 644	-53 267
Summa fritt eget kapital	2 493 803	2 623 229
Summa eget kapital	7 409 634	6 676 991
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 4 539 649	9 867 193
Summa långfristiga skulder	4 539 649	9 867 193
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	8 128 905	4 273 026
Leverantörsskulder	1 600 297	835 392
Skatteskulder	30 555	11 165
Övriga kortfristiga skulder	Not 17 1 487 726	1 402 062
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 1 278 776	1 221 054
Summa kortfristiga skulder	12 526 259	7 742 699
Summa skulder	17 065 908	17 609 892
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	24 475 542	24 286 883

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
LÖPANDE VERKSAMHET		
Rörelseresultat	900 945	138 519
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 578 180	1 536 697
	<u>2 479 125</u>	<u>1 675 216</u>
Erhållen ränta	77 668	2 931
Erlagd ränta	-245 969	-194 717
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	<u>2 310 824</u>	<u>1 483 430</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-133 555	5 090
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-1 939 776	2 026 665
KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET	<u>237 494</u>	<u>3 515 186</u>
INVESTERINGSVERKSAMHET		
Investeringar i fastigheter	0	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-252 250	0
KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET	<u>-252 250</u>	<u>0</u>
FINANSIERINGSVERKSAMHET		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	1 395 791	-4 395 940
KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET	<u>1 395 791</u>	<u>-4 395 940</u>
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 381 035	-880 754
Likvida medel vid årets början	5 041 765	5 922 519
Likvida medel vid årets slut	<u>6 422 799</u>	<u>5 041 765</u>
	1 381 035	-880 754

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 Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

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:	63 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-20 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	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

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

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Not 2 NETTOOMSÄTTNING		
Årsavgifter bostäder	10 627 836	10 318 164
Hysesintäkt lokaler	536 883	490 379
Hysesintäkt garage och bilplatser	654 940	574 250
Hysesintäkt övrigt	60 155	56 051
Hysesrabatter	-9 740	0
Årsavgift el	474 718	490 499
Avsatt till inre fond	-130 499	-130 499
Intäkt andrahandsupplåtelse	42 714	32 506
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	277	6 279
Övriga primära intäkter och ersättningar	94 442	183 727
	12 351 726	12 021 356
Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER		
Bidrag	99 315	0
	99 315	0
Not 4 DRIFTKOSTNADER		
Reparationer	-634 247	-1 078 480
El	-785 174	-712 168
Uppvärmning	-1 843 529	-1 648 509
Tomträttsavgäld	-768 120	-768 120
Vatten	-857 725	-818 687
Renhållning	-226 967	-225 160
TV, bredband, iptelefoni	-379 735	-398 517
Serviceavtal	-405 047	-350 750
Förvaltningskostnader	-210 192	-139 226
Försäkringar	-133 538	-132 924
Fastighetsskatt	-427 265	-410 115
Periodiskt underhåll	-1 037 931	-1 371 230
Övriga driftkostnader	-70 018	-47 869
	-7 779 487	-8 101 755
Specifikation till periodiskt underhåll		
Underhåll övrigt	-1 037 931	-1 371 230
	-1 037 931	-1 371 230
Not 5 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER		
Externt revisionsarvode	-27 000	-22 875
Övriga förvaltningskostnader	-335 000	-380 840
Kostnader överlåtelse och panter	0	-9 084
Föreningsverksamhet	-432	0
Medlemsavgifter HSB	-110 283	-105 933
Stämma och styrelse	-1 490	0
Kundförluster m m	0	-188
	-474 205	-518 920
Not 6 PERSONALKOSTNADER		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-102 500	-92 700
Löner för anställda	-925 687	-927 545
Övriga arvoden	-28 866	-32 850
Övriga personalkostnader	-2 665	-3 895
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-377 013	-376 552
Uttagsskatt	-278 994	-286 048
Utbildning	0	-3 375
	-1 718 225	-1 725 464
Not 7 AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	-1 405 660	-1 405 660
Markanläggningar	-48 400	-48 400
Installationer och inventarier	-124 120	-82 637
	-1 578 180	-1 536 697

	2023-12-31	2022-12-31			
Not 8 BYGGNADER					
Akkumulerade anskaffningsvärden					
Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 009 325	48 873 000			
Årets investering byggnader	0	136 325			
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	242 000	242 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	49 251 325	49 251 325			
Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
Ingående avskrivningar byggnader	-30 750 660	-29 345 000			
Årets avskrivningar byggnader	-1 405 660	-1 405 660			
Ingående avskrivningar markanläggningar	-145 200	-96 800			
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 400	-48 400			
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-32 349 920	-30 895 860			
Utgående redovisat värde	16 901 405	18 355 465			
Redovisade värden byggnader	16 853 005	18 258 665			
Redovisade värden markanläggningar	48 400	96 800			
Fastighetsbeteckning: Grevsågen 2 och 3 samt Stämporten 1 med tomträtt.					
Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	127 000 000	57 000 000	184 000 000	184 000 000
Lokaler	1960	2 157 000	1 639 000	3 796 000	3 796 000
		129 157 000	58 639 000	187 796 000	187 796 000
Ställda säkerheter				2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning				8 913 000	29 955 000
varav i eget förvar				10 521 000	2 146 000
Summa ställda säkerheter				19 434 000	27 809 000
Not 9 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER					
Ingående anskaffningsvärden	1 419 263	1 419 263			
Årets investeringar	252 250	0			
Utgående anskaffningsvärden	1 671 513	1 419 263			
Ingående avskrivningar	-1 033 169	-950 532			
Årets avskrivningar	-124 120	-82 637			
Utgående avskrivningar	-1 157 289	-1 033 169			
Utgående redovisat värde	514 224	386 094			
Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.					
Not 10 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR					
Ingående värde pågående nyanläggningar	0	136 325			
Omklassificering till Byggnader och mark	0	-136 325			
Utgående värde pågående nyanläggningar	0	0			
Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV					
Medlemsandel HSB	500	500			
	500	500			
Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR					
Avräkning HSB	3 335 459	4 974 939			
Skattekonto	84 711	20 935			
	3 420 170	4 995 874			

	2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER				
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	525 944	476 768		
	<u>525 944</u>	<u>476 768</u>		
Not 14 KORTFRISTIGA PLACERINGAR				
	Räntesats	Konv.datum		
Placering HSB 3 mån	3,55%	2024-03-14		
	3 000 000	0		
	<u>3 000 000</u>	<u>0</u>		
Not 15 KASSA OCH BANK				
Kassa	35	35		
Swedbank	87 305	66 790		
	<u>87 340</u>	<u>66 825</u>		
Not 16 SKULDER TILL KREDITINSTITUT				
	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Låneinstitut				
Stadshypotek AB	1,17%	2024-12-01	4 655 000	280 000
Swedbank Hypotek AB	4,87%	2024-03-28	2 801 361	263 213
Swedbank Hypotek AB	1,26%	2029-09-25	5 212 193	672 544
			<u>12 668 554</u>	<u>1 215 757</u>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				4 539 649
Nästa års amortering av långfristig skuld				672 544
Lån som ska konverteras inom ett år				7 456 361
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<u>8 128 905</u>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				2,43%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				4 863 028
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				6 589 769
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej
Not 17 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER				
Mervärdeskatt			285 006	286 048
Personalens källskatt			15 105	17 801
Arbetsgivaravgifter			20 404	25 242
Medlemmars inre fond			1 135 189	1 072 301
Övriga kortfristiga skulder			32 021	670
			<u>1 487 726</u>	<u>1 402 062</u>
Not 18 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER				
Upplupen semesterskuld			117 115	160 175
Upplupna sociala avgifter			36 797	50 327
Upplupna räntekostnader			1 679	9 706
Förutbetalda årsavgifter och hyror			1 033 489	971 226
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter			89 696	29 620
			<u>1 278 776</u>	<u>1 221 054</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....
Mirko Milesic

.....
Emma Sjöstedt

.....
Simon Kjellman

.....
Åsa Zetterberg

.....
Anneli Fredriksson

.....
Lars-Åke Oscarsson

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

Revisor vald av föreningsstämman
Filip Ristic

BoRevision i Sverige AB
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

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 2023.

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 2023 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 Grevsågen i Trollhättan för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Filip Ristic
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-20 kl. 09:58:04



LARS-ÅKE OSCARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 14:22:19



EMMA SJÖSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 21:30:17



SIMON KJELLMAN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 22:29:51



ÅSA ZETTERBERG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 22:05:03



ANNELI FREDRIKSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-19 kl. 10:30:07



FILIP RISTIC

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 14:32:40



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:34:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-22 kl. 14:35:34



SUSANNE ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-22 kl. 16:34:52



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.