



Årsredovisning 2025

HSB Brf Gräsanden i Trollhättan

MEMBER IN 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 2025.

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1949. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-07-30.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Trollhättan kommun:

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

Totalt 2 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Älvsborg. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
160	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	8 706
8	lokaler (hyresrätt)	458
20	förråd (hyresrätt)	385
30	garageplatser	473
74	p-platser	0
Totalt 292 objekt		10 022

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

Föreningens fastigheter Gräsanden 1 och Korpen 1 är belägen på adresserna Tessingatan 2 A-B, 6 A-C och Slättbergsvägen 1, 3 A-C, 5, 7 och 9 A-E i Trollhättan.

På fastigheten finns 7 st bostadshus i 3-4 st våningar med 18 st trappuppgångar.

Varje lägenhet har tillgång till 1 st förråd.

Av garagen är 5 st varmdubbelgarage med el, 4 st varmenkelgarage med el, totalt varmgarage om 195 m², 14 st kallenkelgarage med el och 8 st mc platser i 2 st garage.

Av föreningens 74 st p-platser är 14 st utan el och 60 st med motorvärmare. 2 st av p-platserna med motorvärmare är reserverade för lokalhyresgäster, ingår i hyran.

I föreningen finns också 1 st bakstuga att hyra 18 m², 1 st gästrum 15 m², 1 st hobbyrum 17 m², 1 st styrelserum 36 m², 1 st föreningsförråd 57 m², 1 st fritidslokal att hyra 111 m² med förråd 18 m² samt 1 st soprum 36 m².

Styrelsens sammansättning

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

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Conny Rundberg, Johan Hellman, Simon Fossenstrand och Josefine Håheim Steffensen.

Styrelsen har under året hållit 12 st protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Vicevärdar har varit Conny Rundberg och Kent Fäldt.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-15. På stämman deltog 30 st röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-06-16.

Ekonomi:

En höjning på 2 % gjordes på årsavgiften från 2026-01-01.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2026. Efter en avsättning till yttre fond med 778 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 3 048 868 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 761 646 kr.

Föreningen planerar för att göra underhåll (relining) av samtliga bottenstammar under 2026.

Under året har extra amorteringar på fastighetslån gjorts med 4 000 000 kr.

Avtal:

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

HSB Norra Götaland avseende administrativ förvaltning, köhantering av p-platser, garage och förråd.

HSB Norra Götaland avseende fastighetsskötsel, jour och lokalvård, uppdatering av underhållsplan och elektronisk hantering av alla fastighetsritningar.

Söderberg och Partners avseende försäkringsförmedling.

Trollhättan Energi AB avseende leverans av rörlig el.

Tele2 avseende kabel-TV.

Kiwa avseende hissbesiktningar.

Curator avseende hiss-service.

Anticimex avseende brandskydd.

Anticimex avseende serviceavtal för brandvarnare.

Anticimex avseende skadedjursbekämpning utomhus.

Aktiviteter:

4 st aktiviteter har förkommit under året.

I juni var det gårdsfest med korvgrillning och tilltugg.

I oktober hade vi bingo med priser samt kaffe och bulle.

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

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

Trädgårdgruppen har fortsatt att förädla sina odlingar i vår HSB förening som drivs av en skara aktiva medlemmar.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1990	ROT-renovering.
2014-2023	Hissrenoveringar.
2015-2021	Byte till LED-armaturer.
2023	Fasadtvätt balkonger. Byte torkaggregat Tessingatan 6. Omgjutning garagegolv i fastighetsskötarens garage. Målning ståldörrar, avluftare och entréer.
2024	Nya parkeringsplatser. Fler ljuspollare i parken. Nya buskar, tujor samt vinbärsbuskar på våra grönområden. Ny undercentral för fjärrvärme. Ny cirkulationspump för varmvattnet. Nytt brandvarningssystem samt nya brandvarnare. Nya skorstenshattar. Nya stuprännor där det fanns behov att byta. Tegelstensbyte på utsatta ställen där stenar spruckit. Målning av återvinningshus (soprum).
2025	Tegelstensbyte på utsatta ställen där stenar spruckit. Målat socklar, fönsterbleck och källarnedgångar på samtliga hus. Målat allt tryckt trä, staket samt p-platsräcken. Byte av backventil i värmecentralen p.g.a. vattenretur.

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

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

Årtal	Åtgärd
2026	Relining bottenstammar. Lekplatsen. Eventuellt byte av lekplatsutrustning. Målning trapphus.
2027	Besiktning balkonger. Besiktning/byte av vipportar kallgarage. Besiktning kallgarage. Målning av linjemarkeringar för alla parkeringsplatser.
2028	Målning källare.
2029	Besiktning/renovering/byte lägenhetsfönster och balkongdörrar. Besiktning/byte källardörrar. Besiktning/byte portar vid fastighetsskötarens garage. Besiktning/byte rullportar varmgarage.
2030	Takbyte. Renovering av fritidslokal. Besiktning/byte av samtliga termostater. Besiktning/byte av samtliga köksfläktar.

Medlemsinformation

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

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 180 st och under året har det tillkommit 17 st och avgått 14 st medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 183 st. En medlem utgörs av HSB Norra Götaland.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	402	341	411	420	395
Skuldsättning, kr/kvm	4 025	4 492	5 212	5 711	5 900
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	4 776	5 330	5 769	6 322	6 531
Räntekänslighet, %	4	5	5	6	7
Energikostnad, kr/kvm	242	235	212	195	200
Årsavgifter, kr/kvm	1 178	1 101	1 049	1 018	1 003
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	94	95	95	95
Totala intäkter, kr/kvm	1 068	982	1 002	973	957
Nettoomsättning, tkr	10 819	10 132	9 651	9 376	9 223
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 417	629	2 185	3 068	878
Soliditet, %	44	41	38	35	32

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	227 310	0	0	227 310
Underhållsfond, kr	22 197 042	0	502 783	22 699 825
S:a bundet eget kapital, kr	22 424 352	0	502 783	22 927 135
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	9 711 048	629 294	-502 783	9 837 559
Årets resultat, kr	629 294	-629 294	1 417 236	1 417 236
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	10 340 342	0	914 453	11 254 795
S:a eget kapital, kr	32 764 694	0	1 417 236	34 181 930

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 709 000 kr samt ianspråktagande skett med 206 217 kr.

Resultatdisposition

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	10 340 342
Årets resultat, kr	1 417 236
Reservation till underhållsfond, kr	-709 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 217
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	11 254 795

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	11 254 795

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

Tilläggsupplysning:

Resultat efter fondförändring, kr: 914 453.

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	10 819 159	10 132 193
Ersättning från försäkringsbolag		215 138	9 755
Summa Rörelseintäkter		11 034 297	10 141 948
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-5 674 484	-5 670 995
Övriga externa kostnader	Not 4	-130 488	-119 678
Personalkostnader	Not 5	-291 042	-283 958
Avskrivning byggnad	Not 6	-2 525 737	-2 525 676
Summa Rörelsekostnader		-8 621 751	-8 600 308
Rörelseresultat		2 412 546	1 541 640
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	163 350	281 658
Räntekostnader för långfristiga skulder		-1 158 660	-1 194 005
Summa Finansiella poster		-995 310	-912 346
Resultat efter finansiella poster		1 417 236	629 294
Resultat före skatt		1 417 236	629 294
Årets resultat		1 417 236	629 294

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 8	63 661 616	66 187 414
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		63 661 616	66 187 414

Finansiella anläggningstillgångar

Andel i HSB Norra Götaland		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

63 662 116 **66 187 914**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		0	15 000
Övriga kortfristiga fordringar	Not 9	5 226 188	6 226 906
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		307 354	305 471
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 533 542	6 547 377

Kortfristiga placeringar

Placeringar HSB Norra Götaland		8 000 000	8 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		8 000 000	8 000 000

Summa Omsättningstillgångar

13 533 542 **14 547 377**

Summa Tillgångar

77 195 658 **80 735 291**

Balansräkning

2025-12-31

2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	227 310	227 310
Fond för yttre underhåll	22 699 825	22 197 042
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	22 927 135	22 424 352

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	9 837 559	9 711 048
Årets resultat	1 417 236	629 294
<i>Summa Fritt eget kapital</i>	11 254 795	10 340 342

Summa Eget kapital

34 181 930

32 764 695

Skulder

Långfristiga skulder

Fastighetslån, långfristiga	Not 10	26 433 027	35 275 914
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		26 433 027	35 275 914

Kortfristiga skulder

Kortfristig del av långfristiga skulder		15 147 557	11 124 670
Leverantörsskulder		10 264	43 817
Skatteskulder		37 518	24 834
Övriga kortfristiga skulder	Not 11	63 924	41 427
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	1 321 438	1 459 935
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		16 580 701	12 694 683

Summa Skulder

43 013 728

47 970 597

Summa Eget kapital och skulder

77 195 658

80 735 291

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 412 546	1 541 640
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 525 737	2 525 676
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 525 737	2 525 676
Erhållen ränta	163 350	281 658
Erlagd ränta	-1 162 509	-1 196 318
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	3 939 124	3 152 656
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	12 783	-39 851
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-133 020	276 189
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-120 236	236 338
Kassaflöde från den löpande verksamheten	3 818 887	3 388 994
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	61	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	61	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-4 820 000	-3 820 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-4 820 000	-3 820 000
Årets kassaflöde	-1 001 052	-431 006
Likvida medel vid årets början	14 201 866	14 632 872
Likvida medel vid årets slut	13 200 814	14 201 866

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter: 30-120 år.

Mark skrivs inte av.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till 37 358 745 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.

Övrigt

Då ny mall för årsredovisningen används avviker föregående års uppställning mot förra årets årsredovisning vid vissa poster.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	10 259 508	9 583 768
	Hyror lokaler	214 752	207 252
	Hyror garage och parkeringsplatser	264 708	243 912
	Hyror övrigt	68 004	64 752
	Övriga primära intäkter	48 259	66 642
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	10 855 231	10 166 326
	Hysesbortfall	-36 072	-34 133
	<i>Summa</i>	-36 072	-34 133
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	10 819 159	10 132 193
		2025-01-01	2024-01-01
Not 3	Driftskostnader	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 458 880	-1 413 111
	Snö och halk-bekämpning	-11 358	-9 010
	Reparationer	-744 320	-772 383
	Planerat underhåll	-206 217	-369 214
	El	-290 963	-280 926
	Uppvärmning	-1 400 103	-1 440 326
	Vatten	-803 865	-702 918
	Sophämtning	-198 174	-164 623
	Fastighetsförsäkring	-168 746	-146 100
	Kabel-TV och bredband	-94 308	-93 824
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-297 550	-278 560
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-5 674 484	-5 670 995

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	0
	Administrationskostnader	-226	-827
	Extern revision	-22 250	-18 500
	Medlemsavgifter	-79 107	-77 064
	Föreningsverksamhet	-10 748	-6 279
	Övriga förvaltningskostnader	-18 157	-17 008
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-130 488	-119 678
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 5	Personalkostnader		
	<i>Medelantalet anställda</i>	0	0
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-141 460	-140 500
	Revisionsarvode	-5 730	-5 250
	Övriga arvoden	-100 000	-95 821
	Sociala avgifter	-43 852	-42 387
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-291 042	-283 958
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 525 737	-2 525 676
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 525 737	-2 525 676
		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	6 673	7 920
	Ränteintäkter placeringar	156 245	273 222
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	432	516
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	163 350	281 658

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	88 758 400	88 758 400
	Ingående anskaffningsvärde mark	321 090	321 090
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	89 079 490	89 079 490
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-22 892 076	-20 366 400
	Årets avskrivningar	-2 525 737	-2 525 676
	Återförda avskrivningar	-61	0
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-25 417 874	-22 892 076
	Utgående redovisat värde	63 661 616	66 187 414
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	1 555 000	1 048 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	19 400 000	20 600 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	616 000	728 000
	Summa	109 571 000	110 376 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	85 579 755	85 579 755
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	85 579 755	85 579 755
Not 9	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	5 200 814	6 201 866
	Övriga fordringar	25 374	25 040
	Summa Övriga fordringar	5 226 188	6 226 906

Not 10 Fastighetslån, långfristiga 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
SBAB	4,48%	2028-03-17	5 662 500	50 000
SBAB	1,36%	2026-09-25	6 337 500	100 000
SBAB	3,89%	2033-01-14	4 120 000	140 000
SBAB	3,05%	2026-08-17	2 894 120	30 000
SBAB	2,01%	2026-03-09	5 275 937	50 000
SBAB	3,18%	2027-11-22	3 410 550	75 000
SBAB	1,7%	2029-12-06	6 342 477	300 000
SBAB	2,51%	2027-02-12	7 537 500	75 000
			41 580 584	820 000

Långfristig del	26 433 027
Nästa års amortering av långfristig skuld	640 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 507 557
Kortfristig del	15 147 557
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	820 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 280 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	3 420 000
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,65%
Finns swap-avtal	Nej

Not 11 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	3 349	3 349
Inre fond	38 078	38 078
Övriga kortfristiga skulder	22 497	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	63 924	41 427

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	929 346	855 413
Upplupna räntekostnader	86 112	89 961
Övriga upplupna kostnader	305 980	514 561
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 321 438	1 459 935

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.

Årsredovisningens innehåll blev beslutad den 5 - 3 - 2026.

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 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 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 revisionsssed 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 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 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

Jesper Andreasson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Karlsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-05 kl. 20:03:21



Daniel Vajizovic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:53:40



Ulrika Martinsson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 16:30:43



Kent Fäldt

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:57:45



Zoran Durbic

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:00:24



Johan Hellman

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 17:16:04



Simon Fossenstrand

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 19:51:34



Inger Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-08 kl. 15:31:30



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:52:12



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gräsanden i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Inger Karlsson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-05 kl. 20:13:15



Jesper Andréasson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-09 kl. 08:50:58



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.