



Årsredovisning 2025

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 2025

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	2035-01-01	1960
Grevsågen 3	Trollhättans Kommun	10 år	2035-01-01	1960
Stämporten 1	Trollhättans Kommun	10 år	2035-01-01	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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
7	lokaler (hyresrätt)	687
40	förråd	183
245	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 460
88	garageplatser	880
113	p-platser	0
Totalt 493 objekt		16 210

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



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mirko Milesic	Ordförande
Anneli Fredriksson	Ledamot
Åsa Zetterberg	Ledamot
Lars Johansson	Ledamot
Petra Borg	Ledamot
Benny Jensen	Suppleant
Josephine Bordi	Suppleant

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mirko Milesic, Åsa Zetterberg, Lars Johansson, Benny Jensen och Josephine Bordi.

Firman tecknas två i förening av Anneli Fredriksson, Lars Johansson, Petra Borg och Mirko Milesic.

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

Valberedning har varit: Daniel Hilmér (sammankallande) och Jörgen Aronsson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-25. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +5,5%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 är registrerad.

Tomträttsavgälden förändrades med 123 kr/kvm för 2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 205 kr/kvm.

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:

- Vi har bytt ut alla våra garageportar.
- Vi har bytt ut alla våra elmätare (IMD).
- 48 gamla träfönster (källare) har bytts ut.
- Åtgärdat OVK anmärkningar.
- Nya soprumsdörrar.
- Separering av dag- och spillvatten

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1986 Ny fasad samt tilläggsisolering av Stämporten.
- 1986 Byte av fönster i alla våra fastigheter.

- 1994 Takbyte A-E husen.
- 1994 Stamrenovering i alla våra fastigheter.
- 1995 Takbyte Stämporten.
- 1995 Nya lägenhetsdörrar i A-E husen.
- 2008 Installerat ny elmätare för individuell elmätning.
- 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 låscylindrar till alla våra lägenhetsdörrar, lokaler, källardörrar och andra dörrar i allmänna utrymmen.
- 2022 Gjort om en av våra lokaler till en gästlägenhet.
- 2023 Ny grill och pergola.
- 2023 Målat utvändigt ovanför entréerna och taket på entréerna för husen Grevsågen 2 och 3 (de röda husen).
- 2025 Nya garageportar
- 2025 Nya elmätare
- 2025-2026 Separering av dag- och spillvatten

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.

Medlemsinformation

Under året har 19 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 295 och under året har det tillkommit 24 och avgått 21 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 298.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	88	211	209	188	0
Skuldsättning, kr/kvm	626	712	790	934	1 026
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	703	789	876	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	0
Energikostnad, kr/kvm	297	249	218	210	0
Årsavgifter, kr/kvm	825	788	735	714	696
Årsavgifter/totala intäkter, %	88	89	89	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	823	798	777	794	0
Nettoomsättning, tkr	13 414	12 646	12 352	12 021	11 768
Resultat efter finansiella poster, tkr	-5 976	1 839	733	-53	-1 415
Soliditet, %	17	37	30	28	25

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på underhållskostnader som tas från underhållsfonden.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är negativt med 3 239 888 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 88 kr/m2.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 3,5 % avgiftshöjning inför 2026.

Styrelsen anser att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	6 105 291	0	-4 126 888	1 978 403
S:a bundet eget kapital, kr	6 655 451	0	-4 126 888	2 528 563
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	754 183	1 839 146	4 126 888	6 720 217
Årets resultat, kr	1 839 146	-1 839 146	-5 976 305	-5 976 305
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	2 593 329	0	-1 849 417	743 912
S:a eget kapital, kr	9 248 780	0	-5 976 305	3 272 475

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 6 026 888 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	2 593 329
Årets resultat, kr	-5 976 305
Reservation till underhållsfond, kr	-1 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	6 026 888
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	743 912

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	743 912

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	13 413 815	12 645 700
Övriga rörelseintäkter	Not 3	75 142	146 423
Summa Rörelseintäkter		13 488 957	12 792 123
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-15 840 318	-7 449 828
Övriga externa kostnader	Not 5	-298 745	-184 259
Personalkostnader	Not 6	-1 853 269	-1 819 822
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 275 991	-1 360 229
Summa Rörelsekostnader		-19 268 323	-10 814 138
Rörelseresultat		-5 779 366	1 977 985
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		68 629	109 843
Räntekostnader och liknande resultatposter		-265 569	-248 682
Summa Finansiella poster		-196 940	-138 839
Resultat efter finansiella poster		-5 976 305	1 839 146
Resultat före skatt		-5 976 305	1 839 146
Årets resultat		-5 976 305	1 839 146



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	14 543 684	15 677 345
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	281 946	424 278
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		14 825 631	16 101 622
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		14 826 131	16 102 122

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		17 597	24 915
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	3 375 271	5 153 936
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	771 638	812 975
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		4 164 506	5 991 827
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	0	3 000 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	3 000 000
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	209 379	139 294
<i>Summa Kassa och bank</i>		209 379	139 294
Summa Omsättningstillgångar		4 373 886	9 131 121
Summa Tillgångar		19 200 016	25 233 243



Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	550 160	550 160
Fond för yttre underhåll	1 978 403	6 105 291
Summa Bundet eget kapital	2 528 563	6 655 451
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	6 720 217	754 183
Årets resultat	-5 976 305	1 839 146
Summa Fritt eget kapital	743 911	2 593 329
Summa Eget kapital	3 272 475	9 248 780

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 194 5613 867 105
Summa Långfristiga skulder		3 194 5613 867 105
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		6 963 2017 546 053
Leverantörsskulder		2 376 4021 723 648
Skatteskulder		68 38739 011
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	1 497 9311 531 048
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	1 827 0601 277 598
Summa Kortfristiga skulder		12 732 98012 117 358
Summa Skulder		15 927 54115 984 463
Summa Eget kapital och skulder		19 200 01625 233 243

Kassaflödesanalys

2025-01-012025-12-31

2024-01-012024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-5 779 366	1 977 985
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 275 991	1 360 229
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 275 991	1 360 229
Erhållen ränta	68 629	109 843
Erlagd ränta	-269 328	-236 494
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-4 704 073	3 211 562
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	261 951	-416 585
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	1 202 233	161 764
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	1 464 185	-254 822
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-3 239 888	2 956 741
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-46 222
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-46 222
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 255 396	-1 255 396
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 255 396	-1 255 396
Årets kassaflöde	-4 495 284	1 655 123
Likvida medel vid årets början	8 077 922	6 422 799
Likvida medel vid årets slut	3 582 638	8 077 922



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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	Fullt avskriven
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5-20 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	11 480 601	10 893 444
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	441 380	485 906
	Hyror lokaler	621 852	589 717
	Hyror garage och parkeringsplatser	773 835	722 625
	Hyror förbrukningsbaserad	120 011	21 407
	Hyror övrigt	71 604	65 666
	Övriga primära intäkter	100 271	84 310
	Summa Bruttoomsättning	13 609 554	12 863 075
	Avgiftsbortfall	0	-58
	Hysesbortfall	-65 240	-86 818
	Avsatt till inre fond	-130 499	-130 499
	Summa	-195 739	-217 375
	Summa Nettoomsättning	13 413 815	12 645 700

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	75 142	146 423
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	75 142	146 423
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 031 587	-1 030 846
	Snö och halk-bekämpning	-22 664	-17 137
	Reparationer	-1 199 693	-274 121
	Planerat underhåll	-6 026 888	-186 380
	El	-972 648	-810 898
	Uppvärmning	-2 203 484	-2 081 345
	Vatten	-1 316 526	-1 091 790
	Sophämtning	-272 888	-217 588
	Fastighetsförsäkring	-178 245	-154 325
	Kabel-TV och bredband	-379 995	-379 968
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-475 300	-437 310
	Tomträttsavgäld	-1 760 400	-768 120
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-15 840 318	-7 449 828
Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-5 384	-62
	Administrationskostnader	-3 264	-6 835
	Extern revision	-125	-26 750
	Konsultkostnader	-104 023	0
	Medlemsavgifter	-129 438	-124 784
	Föreningsverksamhet	-12 055	0
	Övriga förvaltningskostnader	-44 458	-25 828
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-298 745	-184 259

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Medelantalet anställda</i>	4	2
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-114 600	-111 600
	Revisionsarvode	-3 000	-3 000
	Övriga arvoden	-139 475	-87 133
	Löner och övriga ersättningar	-881 077	-948 910
	Sociala avgifter	-381 293	-384 052
	Uttagsbeskattning	-333 824	-285 127
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-1 853 269	-1 819 822
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01	2024-01-01
		2025-12-31	2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Nedskrivningar av byggnader	0	0
	Avskrivningar på byggnader	-1 133 660	-1 175 660
	Avskrivning på markanläggning	0	-48 400
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-142 331	-136 168
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-1 275 991	-1 360 229

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	49 009 325	49 009 325
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	242 000	242 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	49 251 325	49 251 325
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-33 573 980	-32 349 920
	Årets avskrivningar	-1 133 660	-1 224 060
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-34 707 641	-33 573 980
	<i>Utgående redovisat värde</i>	14 543 684	15 677 345
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	122 000 000	127 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 653 000	2 157 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	46 000 000	57 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 639 000	1 639 000
	<i>Summa</i>	173 292 000	187 796 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsintekning	29 955 000	29 955 000
	Varav i eget förvar	-10 521 000	-10 521 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	19 434 000	19 434 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	1 717 735	252 250
	Årets investeringar	0	1 465 485
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	1 717 735	1 717 735
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-1 293 457	-1 157 289
	Årets avskrivningar	-142 331	-136 168
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-1 435 789	-1 293 457
	<i>Utgående redovisat värde</i>	281 946	424 278

Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	3 373 258	4 938 627
	Övriga fordringar	2 013	215 309
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	3 375 271	5 153 936
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	771 638	812 975
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	771 638	812 975
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	0	3 000 000
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	0	3 000 000
Not 14	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Bankkonto 1	209 379	139 294
	<i>Summa Kassa och bank</i>	209 379	139 294

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	3,00%	2026-03-03	4 095 000	280 000
Swedbank Hypotek AB	1,26%	2029-09-25	3 867 105	672 544
Swedbank Hypotek AB	2,67%	2026-03-28	2 195 657	302 852
			10 157 762	1 255 396

Långfristig del	3 194 561
Nästa års amortering av långfristig skuld	672 544
Lån som ska konverteras inom ett år	6 290 657
Kortfristig del	6 963 201
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 255 396
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 021 584
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	247 798	289 003
Källskatt	42 086	40 762
Inre fond	1 163 766	1 163 862
Övriga kortfristiga skulder	44 281	37 421
<i>Summa Övriga skulder</i>	1 497 931	1 531 048

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 137 848	1 059 533
Upplupna räntekostnader	10 108	13 867
Övriga upplupna kostnader	679 104	204 198
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 827 060	1 277 598

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 beslutat 2026-05-04

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 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 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 utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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, förfälskning, 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 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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

Arne Johansson
Av föreningen vald revisor



Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Grevsågen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557578726570**

Mirko Milesic

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 16:23:59



Petra Borg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 18:17:35



Åsa Zetterberg

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-23 kl. 17:39:18



Anneli Fredriksson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 19:14:51



Lars Johansson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-05-21 kl. 18:59:50



Arne Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-23 kl. 20:55:55



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 12:56:44



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Grevsågen i Trollhättan signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557579460528**

Arne Johansson

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 11:35:18



Susanne Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-05-29 kl. 12:55:57



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.