



# ÅRSREDOVISNING 2025

## HSB BRF GRÄSHOPPAN 4 I SÖDERTÄLJE

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

## DET HÄR ÄR HSB

HSBs uppdrag är att tillsammans med medlemmarna skapa det goda boendet. Som kooperativ organisation har HSB ständigt fokus på medlemsnytta och medlemsinflytande. Verksamheten, som är en kombination av medlemsverksamhet, förvaltningstjänster och nyproduktion, ska också genomsyras av ansvarstagande, både för våra boende och för samhället i stort. HSBs federativa struktur skapar en gemensam grund som skapar goda förutsättningar för att kunna möta medlemmarnas behov både i dag och i framtiden.

Bostadsrättsföreningarna i HSB är medlemmar i den regionala HSB-föreningen. Där ger det omfattande utbudet av förmåner och tjänster den trygghet som krävs för att de förtroendevalda i bostadsrättsföreningen ska kunna hantera styrelseuppdraget väl. I slutändan handlar det naturligtvis om fastigheten och bostädernas framtida värde och ditt eget boende. Omkring 4 000 bostadsrättsföreningar har valt tryggheten som det innebär att vara brf-medlem i HSB. Bostadsrättsföreningarnas och de enskilda medlemmarnas representanter utgör beslutande organ i den regionala HSB-föreningen.

## ATT BO I EN BOSTADSRÄTT

Bostadsrätt innebär att medlemmarna i en bostadsrättsförening gemensamt äger och förvaltar hus och mark som hör till bostadsrättsföreningen. Alla medlemmar har möjlighet att genom styrelsen och genom eget agerande påverka ekonomi och förvaltning. En bostadsrättsförening har inget vinstsyfte utan ska gynna sina medlemmars ekonomiska intressen. När du blir medlem i en bostadsrättsförening får du inte bara rättigheter utan också skyldigheter. Detta regleras i bostadsrättslagen och bostadsrättsföreningens egna stadgar. Även lagen om ekonomiska föreningar innehåller viktiga regleringar som berör bostadsrättsföreningen.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Det grundläggande ändamålet för alla bostadsrättsföreningar är att upplåta lägenheter med bostadsrätt och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Bostadsrättsföreningen måste enligt lagen om ekonomiska föreningar ha egna stadgar. Stadgarna kan populärt sägas vara en del av bostadsrättsföreningens spelregler. Stadgarna reglerar vem som ska sköta vad i bostadsrätten. De reglerar även vilket skick huset ska vara i, hur medlemmarna kan utöva sitt inflytande, vilka befogenheter styrelsen har och vad som gäller vid föreningsstämma etc.

## ÅRSREDOVISNINGEN

### ÄR NYCKELN TILL BOSTADSRÄTTSFÖRENINGENS EKONOMI

En ekonomisk förening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje räkenskapsår upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består av flera delar, en förvaltningsberättelse, en resultaträkning en balansräkning, noter samt en revisionsberättelse.

I en bostadsrättsförening med god kontroll över ekonomin kan medlemmarna känna trygghet. Månadsavgifterna behöver inte chockhöjas och det finns medel till underhållet.



# Förvaltningsberättelse

## Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Gräshoppan 4 i Södertälje med säte i Södertälje org.nr. 769622-5478 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

### Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2010. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-11-26.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Södertälje kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gräshoppan 4	2010-01-01	2014

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i If. 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 <sup>2</sup>
26	p-platser	0
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 086
<b>Totalt 52 objekt</b>		<b>2 086</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 2 rok, 12 st 3 rok, 8 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mattias Paajanen	Ordförande
Ingegerd Birgitta Sofia Noelle	Ledamot
Margareta Lindersson	HSB-ledamot
Marcus Lindell	Ledamot
Lavan Kumar Eppanapelli	Ledamot

Styrelsen har under året hållit 8 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ingegerd Birgitta Sofia Noelle, Marcus Lindell, Mattias Paajanen och Lavan Kumar Eppanapelli.

Revisorer har varit: Djula Mokus vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Elias Yanko (sammanställande) och Tanios Abboud, valda vid föreningsstämman.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-04-15. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2026-01-01 är registrerad.

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

Styrelsen ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2025-03-11.

Föreningen gjorde en extra amortering om 400.000 SEK utöver ordinarie löpande amorteringar för att få lägre räntekänslighet.

### Under året har följande större åtgärder genomförts:

- Årlig brandsäkerhetskontroll av brandsäkra
- Årlig fastighetsbesiktning
- Löpande underhåll

### Föreningen planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

- Arbetet enligt underhållsplan fortgår. Det finns inga större insatser inplanerade under de närmaste åren.
- Obligatoriskt OVK finns inplanerat för 2027
- Eventuell målning av fasad och lagning av asfaltsytor finns i underhållsplanen 2029, beroende på skick.

## Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 38 och under året har det tillkommit 3 och avgått 3 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 38.

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	359	382	334	117	224
Skuldsättning, kr/kvm	9 210	9 546	9 929	10 301	10 445
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 210	9 546	9 929	10 301	10 445
Räntekänslighet, %	10	10	13	16	16
Energikostnad, kr/kvm	154	149	140	142	112
Årsavgifter, kr/kvm	961	961	778	650	640
Årsavgifter/totala intäkter, %	91	92	79	89	89
Totala intäkter, kr/kvm	1 051	1 050	864	732	719
Nettoomsättning, tkr	2 192	2 190	1 803	1 527	1 499
Resultat efter finansiella poster, tkr	279	168	69	-16	-98
Soliditet, %	72	71	70	70	70

Förklaring till beräkningar av nyckeltal återfinns i not 1.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	45 535 500	0	0	45 535 500
Upplåtelseavgifter, kr	5 059 500	0	0	5 059 500
Underhållsfond, kr	658 063	0	355 540	1 013 603
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>51 253 063</b>	<b>0</b>	<b>355 540</b>	<b>51 608 603</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-1 084 002	168 161	-355 540	-1 271 381
Årets resultat, kr	168 161	-168 161	279 303	279 303
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-915 841</b>	<b>0</b>	<b>-76 237</b>	<b>-992 078</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>50 337 222</b>	<b>0</b>	<b>279 303</b>	<b>50 616 525</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 385 000 kr samt ianspråktagande skett med 29 460 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	-915 841
Årets resultat, kr	279 303
Reservation till underhållsfond, kr	-385 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	29 460
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-992 078</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-992 078</b>
------------------------------------	-----------------

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
<strong>Rörelseintäkter</strong>			
Nettoomsättning	Not 2	2 191 997	2 190 340
<strong>Summa Rörelseintäkter</strong>		<strong>2 191 997</strong>	<strong>2 190 340</strong>
<strong>Rörelsekostnader</strong>			
Driftskostnader	Not 3	-772 131	-971 977
Övriga externa kostnader	Not 4	-33 759	-38 137
Personalkostnader	Not 5	-93 627	-82 427
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-441 151	-441 151
<strong>Summa Rörelsekostnader</strong>		<strong>-1 340 667</strong>	<strong>-1 533 692</strong>
<strong>Rörelseresultat</strong>		<strong>851 330</strong>	<strong>656 648</strong>
<strong>Finansiella poster</strong>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 026	4 567
Räntekostnader och liknande resultatposter		-573 053	-493 054
<strong>Summa Finansiella poster</strong>		<strong>-572 027</strong>	<strong>-488 487</strong>
<strong>Resultat efter finansiella poster</strong>		<strong>279 303</strong>	<strong>168 161</strong>
<strong>Resultat före skatt</strong>		<strong>279 303</strong>	<strong>168 161</strong>
<strong>Årets resultat</strong>		<strong>279 303</strong>	<strong>168 161</strong>

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 6	69 316 769	69 757 920
<b>Summa Materiella anläggningstillgångar</b>		<b>69 316 769</b>	<b>69 757 920</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<b>Summa Finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Summa Anläggningstillgångar</b>		<b>69 317 269</b>	<b>69 758 420</b>
------------------------------------	--	-------------------	-------------------

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		7 955	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 7	842 802	800 419
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	38 085	39 632
<b>Summa Kortfristiga fordringar</b>		<b>888 843</b>	<b>840 051</b>

<b>Summa Omsättningstillgångar</b>		<b>888 843</b>	<b>840 051</b>
------------------------------------	--	----------------	----------------

<b>Summa Tillgångar</b>		<b>70 206 112</b>	<b>70 598 471</b>
-------------------------	--	-------------------	-------------------

# Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	50 595 000	50 595 000
Fond för yttre underhåll	1 013 603	658 063
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>51 608 603</b>	<b>51 253 063</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-1 271 380	-1 084 002
Årets resultat	279 303	168 161
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-992 078</b>	<b>-915 840</b>

### Summa Eget kapital

**50 616 525 50 337 223**

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 9	0	5 937 500
<b>Summa Långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>5 937 500</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		19 212 500	13 975 000
Leverantörsskulder		87 383	73 357
Övriga kortfristiga skulder	Not 10	7 985	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	281 719	275 391
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>19 589 587</b>	<b>14 323 748</b>

### Summa Skulder

**19 589 587 20 261 248**

### Summa Eget kapital och skulder

**70 206 112 70 598 471**

# Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	851 330	656 648
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	441 151	441 151
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>441 151</b>	<b>441 151</b>
Erhållen ränta	1 026	6 011
Erlagd ränta	-568 002	-492 322
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>725 504</b>	<b>611 488</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-7 683	264
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	23 288	30 252
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>15 605</b>	<b>30 516</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>741 109</b>	<b>642 004</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-700 000	-800 000
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-700 000</b>	<b>-800 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>41 109</b>	<b>-157 996</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>791 428</b>	<b>949 424</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>832 537</b>	<b>791 428</b>

**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:	100 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	100 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 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**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

Fastighetsavgift 1724 kr/ per lgh

**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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2025-01-01</b>	<b>2024-01-01</b>
		<b>2025-12-31</b>	<b>2024-12-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 004 264	2 004 264
	Hyror garage och parkeringsplatser	171 540	171 200
	Hyror förbrukningsbaserad	12 087	14 328
	Övriga primära intäkter	4 106	1 209
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>2 191 997</b>	<b>2 191 000</b>
	Hysesbortfall	0	-660
	<i>Summa</i>	<b>0</b>	<b>-660</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>2 191 997</b>	<b>2 190 340</b>

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-149 657	-192 044
	Snö och halk-bekämpning	-43 844	-52 645
	Reparationer	-28 067	-46 165
	Planerat underhåll	-29 460	-188 228
	El	-40 376	-39 292
	Uppvärmning	-157 102	-164 823
	Vatten	-123 470	-106 515
	Sophämtning	-47 465	-38 904
	Fastighetsförsäkring	-36 299	-36 759
	Kabel-TV och bredband	-4 654	-4 350
	Förvaltningsavtalskostnader	-104 235	-100 813
	Övriga driftkostnader	-7 501	-1 438
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-772 131</b>	<b>-971 977</b>
Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-1 000
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-90	-939
	Administrationskostnader	-4 078	-1 292
	Extern revision	-15 000	-14 875
	Medlemsavgifter	-12 800	-12 800
	Föreningsverksamhet	-1 791	-2 056
	Övriga förvaltningskostnader	0	-5 175
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-33 759</b>	<b>-38 137</b>
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-72 800	-60 800
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Övriga arvoden	0	-7 000
	Sociala avgifter	-19 827	-13 627
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-93 627</b>	<b>-82 427</b>

Not 6	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 666 817	42 666 817
	Ingående anskaffningsvärde mark	31 278 183	31 278 183
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	152 307	152 307
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>74 097 307</b>	<b>74 097 307</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-4 339 387	-3 898 236
	Årets avskrivningar	-441 151	-441 151
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-4 780 538</b>	<b>-4 339 387</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>69 316 769</b>	<b>69 757 920</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	39 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	9 600 000	10 800 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	<b>53 600 000</b>	<b>49 800 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	23 500 000	23 500 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>23 500 000</b>	<b>23 500 000</b>
Not 7	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	832 537	791 428
	Övriga fordringar	10 265	8 991
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>842 802</b>	<b>800 419</b>
Not 8	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	38 085	39 632
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>38 085</b>	<b>39 632</b>

**Not 9 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>
Swedbank	2,32%	2026-03-28	7 375 000	100 000
Swedbank	4,52%	2026-08-25	6 137 500	100 000
Swedbank	2,41%	2026-02-28	5 700 000	100 000
			<b>19 212 500</b>	<b>300 000</b>

Långfristig del	0
Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	19 212 500
Kortfristig del	19 212 500
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	300 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 200 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,05%
Finns swap-avtal	Nej

**Not 10 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	1 500	0
Övriga kortfristiga skulder	6 485	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>7 985</b>	<b>0</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	177 213	174 511
Upplupna räntekostnader	40 162	35 111
Övriga upplupna kostnader	64 344	65 769
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>281 719</b>	<b>275 391</b>

Årsredovisningen har beslutats 2026-01-23.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Gräshoppan 4 i Södertälje, org.nr. 769622-5478

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gräshoppan 4 i Södertälje 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 från Kungsbron Borevision AB 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE 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 Brf Gräshoppan 4 i Södertälje 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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.

Södertälje

Digitalt signerad av

Karl Ekman  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Djula Mokus  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Gräshoppa 4 i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Mattias Paajanen

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 20:20:35



### Lavan Kumar Eppanapelli

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-02-02 kl. 12:38:42



### Marcus Lindell

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 14:31:22



### Ingegerd Birgitta Sofia Noelle

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 21:08:07



### Margareta Lindersson

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-26 kl. 15:23:23



### Djula Mokus

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 14:57:30



### Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:25:10



## Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gräshoppa 4 i Södertälje signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

### Djula Mokus

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-03-18 kl. 10:11:16



### Karl Ekman

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-03-20 kl. 06:24:17





## HSB SÖDERTÄLJE

HSB Södertälje grundades 1933 med HSB brf Eken, och har sedan dess byggt och förvaltat bostäder i Södertälje, Salem och Nykvarn. Vi är idag runt 8 700 medlemmar, 500 förtroendevalda och 55 bostadsrättsföreningar. Vårt tjänsteutbud innefattar allt från ekonomisk och teknisk förvaltning för bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare till specialisttjänster inom fastighetsförvaltning. Vi erbjuder också hantverkstjänster för både föreningar och privatpersoner.

HSB är Sveriges största medlemsägda bostadskooperation och all ekonomisk vinst går tillbaka till verksamheten. Till medlemskapets fördelar hör till exempel utbildningar för förtroendevalda, en HSB-ledamot i bostadsrättsföreningens styrelse och kostnadsfri juridisk rådgivning i boendefrågor.



HSB – där möjligheterna bor

**HSB SÖDERTÄLJE**

Box 19187, 152 28 Södertälje  
Telefon 010-442 56 50, e-post [info.sodertalje@hsb.se](mailto:info.sodertalje@hsb.se)  
[www.hsb.se/sodertalje](http://www.hsb.se/sodertalje)

# 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.