



# ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1957. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-05-17.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Trollhättan kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Grevsågen 2	Trollhättans Kommun	10 år	2025-01-01	1960
Grevsågen 3	Trollhättans Kommun	10 år	2025-01-01	1960
Stämporten 1	Trollhättans Kommun	10 år	2025-01-01	1960

### Totalt 3 objekt

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

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
7	lokaler (hyresrätt)	687
245	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14460
88	garageplatser	0
140	p-platser	0
<b>Totalt 480 objekt</b>		<b>15147</b>

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

## Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Mirko Milesic	Ordförande
Lars-Åke Oscarsson	Ledamot
Anneli Fredriksson	Ledamot
Åsa Zetterberg	Ledamot
Emma Sjöstedt	Ledamot
Simon Kjellman	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars-Åke Oscarsson, Anneli Fredriksson, Åsa Zetterberg och Simon Kjellman.

Firmatecknare har varit: Lars-Åke Oscarsson, Anneli Fredriksson, Mirko Milesic, Emma Sjöstedt.

Firman tecknas enligt ovan av styrelsen. Firman tecknas två i förening.

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

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

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-21. Stämman har genomförts med endast poströstning.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +2,5%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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:

- Byte av låscylindrar för alla våra lägenhetsdörrar, lokaler, källardörrar och andra dörrar i allmänna utrymmen.
- Gjort om en av våra lokaler till en gästlägenhet.
- Målat om cykelrum och expeditionen, samt källare och tvättstugor i A-huset.
- Målat om källare och tvättstuga i D-huset.
- Nytt cykelställ med tak utanför A-huset.

## Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

- 1986 Ny fasad samt tilläggsisolering av Stämporten.
- 1986 Byte av fönster i alla våra fastigheter.
- 1994 Takbyte A-E husen.

- 1994 Stamreovering i alla våra fastigheter.
- 1995 Takbyte Stämporten.
- 1995 Nya lägenhetsdörrar i A-E husen.
- 2013 Utbyggnad samt inglasning av balkonger och altaner i alla våra fastigheter där lägenheterna har en balkong.
- 2016-2021 Relining av avloppsstammarna i alla våra fastigheter.
- 2016 Bokningssystem installerat för tvättstugor, gym, bastu och pingisrum.
- 2019 Laddstolpar har installerats på åtta parkeringar.
- 2020 Nya lägenhetsdörrar i Stämporten.
- 2021 Delvis omfogning av två fasader (D-huset och E-huset)

#### 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 reovering av fönster.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 29 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 296 och under året har det tillkommit 41 och avgått 35 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 302.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	188	0	0	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	934	1 026	1 205	1 338	1 458
Räntekänslighet, %	1	0	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	210	0	0	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	535	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	714	696	696	696	696
Totala intäkter, kr/kvm	794	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 021	11 768	11 830	11 768	11 665
Resultat efter finansiella poster, tkr	-53	-1 415	-94	1 060	577
Soliditet, %	28	25	27	26	22

#### **Sparande:**

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

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

#### **Skuldsättning:**

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

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

#### **Räntekänslighet:**

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

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

#### **Energikostnad:**

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

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

#### **Driftskostnad:**

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

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

#### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

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

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	550 160	0	0	550 160
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	3 174 832	0	328 770	3 503 602
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>3 724 992</b>	<b>0</b>	<b>328 770</b>	<b>4 053 762</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	4 419 959	-1 414 693	-328 770	2 676 496
Årets resultat, kr	-1 414 693	1 414 693	-53 266	-53 266
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>3 005 266</b>	<b>0</b>	<b>-382 036</b>	<b>2 623 230</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>6 730 258</b>	<b>0</b>	<b>-53 266</b>	<b>6 676 992</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 700 000 kr samt ianspråktagande skett med 1 371 230 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	3 005 266
Årets resultat, kr	-53 266
Reservation till underhållsfond, kr	-1 700 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 371 230
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 623 230</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 623 230</b>

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

## RESULTATRÄKNING

		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	12 021 356	11 767 684
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>12 021 356</b>	<b>11 767 684</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-8 101 755	-9 353 502
Övriga externa kostnader	Not 4	-518 920	-497 031
Personalkostnader	Not 5	-1 725 464	-1 670 445
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-1 536 697	-1 505 037
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-11 882 836</b>	<b>-13 026 015</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>138 520</b>	<b>-1 258 332</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 931	7 226
Räntekostnader och liknande resultatposter		-194 717	-163 588
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-191 786</b>	<b>-156 362</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-53 266</b>	<b>-1 414 693</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-53 266</b>	<b>-1 414 693</b>

## BALANSRÄKNING

		2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	18 355 465	19 673 200
Inventarier och installationer	Not 8	386 094	468 731
Pågående nyanläggningar	Not 9	0	136 325
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>18 741 559</b>	<b>20 278 256</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>18 742 059</b>	<b>20 278 756</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 357	1 599
Övriga fordringar	Not 11	4 995 874	5 905 519
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	476 768	485 674
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>5 477 999</b>	<b>6 392 792</b>
Kassa och bank	Not 13	66 825	37 877
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>66 825</b>	<b>37 877</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>5 544 824</b>	<b>6 430 669</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>24 286 883</b>	<b>26 709 425</b>



**BALANSRÄKNING**

		2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		550 160	550 160
Fond för yttre underhåll		3 503 602	3 174 832
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>4 053 762</u>	<u>3 724 992</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 676 496	4 419 959
Årets resultat		-53 266	-1 414 693
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>2 623 229</u>	<u>3 005 266</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u><b>6 676 991</b></u>	<u><b>6 730 258</b></u>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	9 867 193	14 140 219
<i>Summa långfristiga skulder</i>		<u>9 867 193</u>	<u>14 140 219</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		4 273 026	1 528 484
Leverantörsskulder		835 392	1 237 036
Skatteskulder		11 165	5 666
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	1 402 062	1 326 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	1 221 054	1 740 959
<i>Summa kortfristiga skulder</i>		<u>7 742 699</u>	<u>5 838 948</u>
<b>Summa skulder</b>		<u><b>17 609 892</b></u>	<u><b>19 979 167</b></u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u><b>24 286 883</b></u>	<u><b>26 709 425</b></u>

## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	138 520	-1 258 332
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 536 697	1 505 037
	<u>1 675 217</u>	<u>246 705</u>
Erhållen ränta	2 931	7 226
Erlagd ränta	-194 717	-163 588
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>1 483 431</u>	<u>90 344</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	5 090	-262 433
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	-840 791	242 780
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>647 730</u>	<u>70 691</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
Investeringar i fastigheter	0	-136 325
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>-136 325</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 528 484	-1 812 963
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-1 528 484</u>	<u>-1 812 963</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-880 754</b>	<b>-1 878 597</b>
Likvida medel vid årets början	5 922 519	7 801 116
Likvida medel vid årets slut	<u>5 041 765</u>	<u>5 922 519</u>
	<b>-880 754</b>	<b>-1 878 597</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

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

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

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

Avskrivningstid på byggnader:	63 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	5-10 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	10-20 år

#### Fond för yttre underhåll

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

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

#### Beskattning

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

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

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

#### Kassaflödesanalys

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

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	10 318 164	10 066 608
Hysesintäkt lokaler	490 379	476 239
Hysesintäkt garage och bilplatser	574 250	552 335
Hysesintäkt övrigt	56 051	54 974
Hysesrabatter	0	-4 248
Konsumtionsavgift el	490 499	503 669
Avsatt till inre fond	-130 499	-130 499
Övriga intäkter i verksamheten	0	3 660
Intäkt andrahandsupplåtelse	32 506	21 366
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	6 279	-953
Övriga primära intäkter och ersättningar	183 727	224 533
	<b>12 021 356</b>	<b>11 767 684</b>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-1 078 480	-400 563
El	-712 168	-772 401
Uppvärmning	-1 648 509	-1 749 171
Tomträttsavgäld	-768 120	-960 150
Vatten	-818 687	-748 627
Renhållning	-225 160	-207 467
TV, bredband, iptelefoni	-398 517	-475 707
Serviceavtal	-350 750	-376 192
Förvaltningskostnader	-139 226	-115 850
Försäkringar	-132 924	-126 594
Fastighetskatt	-410 115	-406 075
Periodiskt underhåll	-1 371 230	-2 951 709
Övriga driftskostnader	-47 869	-62 996
	<b>-8 101 755</b>	<b>-9 353 502</b>
<b>Specifikation till periodiskt underhåll</b>		
Underhåll övrigt	-1 371 230	-2 951 709
	<b>-1 371 230</b>	<b>-2 951 709</b>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Extern revisionsarvode	-22 875	-20 500
Övriga förvaltningskostnader	-380 840	-372 288
Kostnader överlåtelse och panter	-9 084	0
Medlemsavgifter HSB	-105 933	-104 243
Kundförluster m m	-188	0
	<b>-518 920</b>	<b>-497 031</b>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Medelantal anställda	2	2
Arvode till styrelsen	-92 700	-90 700
Löner för anställda	-927 545	-879 609
Övriga arvoden	-32 850	-12 650
Övriga personalkostnader	-3 895	-10 879
Revisionsarvode	-2 500	-2 500
Sociala avgifter	-376 552	-411 805
Uttagsskatt	-286 048	-261 552
Utbildning	-3 375	-750
	<b>-1 725 464</b>	<b>-1 670 445</b>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-1 405 660	-1 332 000
Markanläggningar	-48 400	-48 400
Installationer och inventarier	-82 637	-124 637
	<b>-1 536 697</b>	<b>-1 505 037</b>

2022-12-31 2021-12-31

## Not 7 BYGGNADER

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	48 873 000	48 873 000
Årets investering byggnader	136 325	0
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	242 000	242 000
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>49 251 325</b>	<b>49 115 000</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-29 345 000	-28 013 000
Årets avskrivningar byggnader	-1 405 660	-1 332 000
Ingående avskrivningar markanläggningar	-96 800	-48 400
Årets avskrivningar markanläggningar	-48 400	-48 400
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-30 895 860</b>	<b>-29 441 800</b>

**Utgående redovisat värde**

18 355 465 19 673 200

Redovisade värden byggnader	18 258 665	19 528 000
Redovisade värden markanläggningar	96 800	145 200

**Fastighetsbeteckning: Grevsågen 2 och 3 samt Stämporten 1 med tomträtt.**

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus	1960	127 000 000	57 000 000	184 000 000	171 000 000
Lokaler	1960	2 157 000	1 639 000	3 796 000	4 862 000
		<b>129 157 000</b>	<b>58 639 000</b>	<b>187 796 000</b>	<b>175 862 000</b>

**Ställda säkerheter**

2022-12-31 2021-12-31

Fastighetsinteckning	27 809 000	27 809 000
varav i eget förvar	2 146 000	2 146 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>29 955 000</b>	<b>29 955 000</b>

## Not 8 INVENTARIER OCH INSTALLATIONER

Ingående anskaffningsvärden	1 419 263	1 419 263
Utgående anskaffningsvärden	1 419 263	1 419 263
Ingående avskrivningar	-950 532	-867 895
Årets avskrivningar	-82 637	-82 637
Utgående avskrivningar	-1 033 169	-950 532
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>386 094</b>	<b>468 731</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

## Not 9 PÅGÅENDE NYANLÄGGNINGAR

Ingående värde pågående nyanläggningar	136 325	0
Årets Investering	0	136 325
Omklassificering till Byggnader och mark	-136 325	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>0</b>	<b>136 325</b>

Pågående nyanläggningar avser cykelskydd till en kostnad av 136 325 kr.

2022-12-31 2021-12-31

**Not 10 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>

**Not 11 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	4 974 939	5 884 642
Skattekonto	20 935	20 877
	<u>4 995 874</u>	<u>5 905 519</u>

**Not 12 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	476 768	485 674
	<u>476 768</u>	<u>485 674</u>

**Not 13 KASSA OCH BANK**

Kassa	35	35
Swedbank	66 790	37 842
	<u>66 825</u>	<u>37 877</u>

**Not 14 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	0,99%	2023-09-30	229 482	114 742
Stadshypotek AB	1,17%	2024-12-01	4 935 000	280 000
Swedbank Hypotek AB	1,61%	2023-03-24	3 091 000	250 000
Swedbank Hypotek AB	1,26%	2029-09-25	5 884 737	672 544
			<u>14 140 219</u>	<u>1 317 286</u>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **9 867 193**

Nästa års amortering av långfristig skuld 952 544  
Lån som ska konverteras inom ett år 3 320 482  
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld 4 273 026

Genomsnittsräntan vid årets utgång 1,30%  
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 269 144  
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 7 553 789

Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

**Not 15 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Mervärdeskatt	286 048	261 552
Personalens källskatt	17 801	15 384
Arbetsgivaravgifter	25 242	19 609
Medlemmars inre fond	1 072 301	1 025 037
Övriga kortfristiga skulder	670	5 222
	<u>1 402 062</u>	<u>1 326 804</u>

**Not 16 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen semesterskuld	160 175	176 145
Upplupna sociala avgifter	50 327	55 345
Upplupna räntekostnader	9 706	11 036
Förutbetalda årsavgifter och hyror	971 226	1 049 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	29 620	448 633
	<u>1 221 054</u>	<u>1 740 959</u>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Mirko Milesic Emma Sjöstedt Anneli Fredriksson

.....  
Lars-Åke Oscarsson Simon Kjellman Åsa Zetterberg

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

Revisor vald av föreningsstämman BoRevision i Sverige AB  
Arne Johansson Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB bostadsrättsförening Grevsågen i Trollhättan, org.nr. 763000-1415

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB bostadsrättsförening Grevsågen i Trollhättan för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB bostadsrättsförening Grevsågen i Trollhättan för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och 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 2022

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

**MIRKO MILESIC**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-05-16 kl. 14:41:03



**LARS-ÅKE OSCARSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-12 kl. 08:27:10



**EMMA SJÖSTEDT**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 21:57:07



**SIMON KJELLMAN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-19 kl. 22:08:16



**ÅSA ZETTERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-18 kl. 12:48:00



**ANNELI FREDRIKSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-05-17 kl. 15:36:15



**ARNE JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 16:08:30



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:15:30



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

**ARNE JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-22 kl. 16:09:22



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-05-23 kl. 08:15:55



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.