



ÅRSREDOVISNING 2020

HSB brf Gräsanden i Trollhättan

Org nr 763000-1589

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Gräsanden i Trollhättan

Org nr 763000-1589

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01 – 2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

Verksamheten

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Trollhättan.

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov samt i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling.

Föreningen har antagit 2011 års normalstadgar version 5 för HSB bostadsrättsföreningar.

Energideklaration är utförd enl. SFS 2006:985 och godkänd under år 2018.

Lagstadgad obligatorisk funktionskontroll av ventilationssystemet (OVK) enl. BFS 1996:56 utfördes och godkändes år 2014. Nästa besiktning skall ske enligt fastställd intervall år 2020. OVK är beställd och kommer att utföras under år 2021. Rensning av imkanaler gjordes senast år 2010.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar.

I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens fastigheter Gräsanden 1 och Korpen 1 är belägen på adresserna Tessingatan 2 A-B, 6 A-C och Slättbergsvägen 1, 3 A-C, 5, 7 och 9 A-E i Trollhättan. På fastigheten finns 7 st bostadshus i 3-4 st våningar med 18 st trappuppgångar. Husen färdigställdes år 1952. Fastigheterna rotrenoverades 1990.

Den totala bostadsytan uppgår till 8 706 kvm.

Föreningens 160 st bostäder fördelar sig enligt följande:

38 st 1 rum och kök, 103 st 2 rum och kök samt 19 st 3 rum och kök.

I föreningen finns även 7 st hyresrättslokaler om 442 kvm, 20 st förråd om 390 kvm, 5 st varmdubbelgarage, 4 st varmenkelgarage, 14 st kallenkelgarage, 7 st mcgarageplatser och 65 st bilplatser.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

Byte av 2 st hissar Tessingatan 2 B och Slättbergsvägen 9 B. Ny belysning i trapphus hus A, B och E. Byte av vindskivor på kallgaragen. Byte av torkaggregat torkskåp hus D. Ny belysning fontän.

Årets kostnad för planerat yttre underhåll och löpande reparationer uppgick till 1 924 108 kr.

Stadseenlig fastighetsbesiktning har utförts under året.

Föreningen har underhållsplan som senast uppdaterades år 2020.

De närmaste åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

Byte av 2 st hissar enligt underhållsplanen. Ny belysning i källargångar, matkällare och cykel-förråd.

Planerat underhåll skall kostnadstäckas genom avlyft från den yttre underhållsfonden.

Ekonomi

I januari 2016 höjdes årsavgifterna senast med 1 %. Den genomsnittliga årsavgiften är därefter 1 003 kronor per kvm.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 60 643 084 kr.

I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

Styrelsen har tagit beslut om budget för 2021.

Efter en avsättning till yttre fond med 2 305 000 kr och ett beräknat avlyft från yttre fonden med 2 295 000 kr, så blir det ett beräknat resultat efter fondavsättning på 566 635 kr.

Avtal

Föreningen har avtal med följande leverantörer:

- HSB Nordvästra Götaland avseende administrativ förvaltning.
- Patrik Ahlström Fastighetsservice AB avseende fastighetsskötsel och lokalvård.
- HSB Nordvästra Götaland avseende uppdatering av underhållsplan.
- Söderberg och Partners avseende försäkringsförmedling.
- Trollhättan energi AB avseende leverans av rörlig el.
- Com Hem avseende kabel-tv.
- Spikbussen avseende jourservice.
- Kiwa avseende hissbesiktningar.
- Curator avseende hisservice.
- Vivestra avseende brandskydd

Aktiviteter

Inga. 

Medlemsinformation

Föreningen hade vid årets slut 178 st (föregående år 177 st) medlemmar varav 177 st innehar bostadsrätt.

En medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

Noteras bör att vid föreningsstämmor har varje bostadsrätt en röst.

Under året har 17 st bostadsrätter överlåtits.

Ordinarie föreningsstämma har hållits den 30 juni 2020 med 11 st röstberättigade medlemmar.

Styrelsen samt suppleanter

Conny Rundberg	ordförande
Kent Fäldt	vice ordförande
Ulrika Martinsson	sekreterare
Kerstin Eriksson	ledamot
Jan-Erik Eriksson	ledamot
Daniel Vajizovic	ledamot, utsedd av HSB NVG
Åsa Jansson	suppleant

Vid kommande föreningsstämma går mandatperioden ut för Conny Rundberg, Ulrika Martinsson och Åsa Jansson.

Styrelsen har under året hållit 11 st protokollförda sammanträden.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Conny Rundberg, Ulrika Martinsson, Kent Fäldt samt Jan-Erik Eriksson, två i förening.

Vicevärd

Conny Rundberg och Kent Fäldt har varit vicevärdar i bostadsrättsföreningen.

Revisor

Revisor har varit Jan-Erik Karlsson med Inger Karlsson som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Nordvästra Götalands fullmäktige har varit Conny Rundberg med Kent Fäldt som ersättare.

Valberedning

Valberedningen har bestått av styrelsen, Conny Rundberg sammankallande.

Studieorganisatör

Studieorganisatör har varit Jan-Erik Eriksson.

Miljösamordnare

Miljösamordnare har varit Kent Fäldt. 

Brandskyddsansvarig

Brandskyddsansvarig har varit Kent Fäldt.

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning tkr	9 224	9 239	9 195	9 167	9 132
Resultat efter finansiella poster tkr	1 531	9 251	1 925	1 570	916
Soliditet % eget kapital/tot eget kapital	30	28	19	17	15
Låneskuld tkr	60 643	61 413	62 177	62 922	63 667
Låneskuld kr/kvm	6 966	7 054	7 142	7 227	7 313
Årsavgiftsnivå för bostäder kr/kvm	1 003	1 003	1 003	1 003	1 003
Fond för yttre underhåll tkr	18 412	9 628	8 638	7 373	7 353
Avs. till fond för yttre underhåll kr/kvm	259	243	257	150	160

Förändringar i eget kapital

Under året har eget kapital förändrats enligt följande (se även not Förändring av eget kapital):

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre U-h fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	227 310	0	9 628 129	5 366 305	9 251 352
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			8 000 000	1 251 352	-9 251 352
Reservering till yttre fond			2 255 000	-2 255 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 470 878	1 470 878	
Årets resultat					1 531 159
Belopp vid årets slut	227 310	0	18 412 251	5 833 535	1 531 159

Resultatdisposition

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan/budget.

Disposition ur underhållsfond enligt nedan motsvarar under året utfört underhåll.

Enligt föreningens gällande stadgar är styrelsen beslutande organ för avsättning till och ianspråktagande av fonden för yttre underhåll.

Till styrelsens förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	6 617 657
Årets resultat före fondförändring	1 531 159
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-2 255 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 470 878
Summa	7 364 694

Fond för yttre underhåll efter resultatdisposition 18 412 251

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning 7 364 694

Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat 1 531 159

Resultatförändring efter disposition av underhåll

Avsättning underhåll	-2 255 000
Disposition underhållsfond	1 470 878
Netto avsättning (-)/disposition (+) underhållsfond	-784 122

Resultat efter fondförändring 747 037 *h*



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1589

HSB brf Gräsanden i Trollhättan

		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Resultaträkning			
Nettoomsättning	Not 1	9 223 953	9 238 912
Summa intäkter		9 223 953	9 238 912
Driftskostnader	Not 2	-4 045 751	-4 520 232
Underhållskostnader	Not 3	-1 470 878	-1 323 445
Personalkostnader	Not 4	-254 079	-257 096
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 5	-854 000	7 270 000
Summa rörelsekostnader		-6 624 708	1 169 227
Rörelseresultat		2 599 245	10 408 139
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	23 150	14 561
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-1 091 235	-1 171 348
Summa finansiella poster		-1 068 085	-1 156 787
Årets resultat		1 531 159	9 251 352

ml



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1589

HSB brf Gräsanden i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 8	<u>71 185 090</u>	<u>72 039 090</u>
	71 185 090	72 039 090

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500

Summa anläggningstillgångar

71 185 590 72 039 590

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

Not 10	4 683	1 864
--------	-------	-------

Övriga fordringar

Not 11	3 272 100	3 870 548
--------	-----------	-----------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

<u>378 989</u>	<u>382 919</u>
3 655 772	4 255 331

Kortfristiga placeringar

Not 12	13 000 000	11 000 000
--------	------------	------------

Summa omsättningstillgångar

16 655 772 15 255 331

Summa tillgångar

87 841 362 87 294 921

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1589

HSB brf Gräsanden i Trollhättan

Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

Fond för yttre underhåll

227 310

227 310

18 412 251

9 628 129

18 639 561

9 855 439

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

Årets resultat

5 833 535

5 366 305

1 531 159

9 251 352

7 364 694

14 617 657

Summa eget kapital

26 004 255

24 473 096

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

43 443 084

60 643 084

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

17 200 000

770 000

Leverantörsskulder

5 985

135 579

Skatteskulder

3 482

0

Övriga skulder

Not 16

103 597

103 172

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 080 959

1 169 990

18 394 023

2 178 741

Summa skulder

61 837 107

62 821 825

Summa Eget kapital och skulder

87 841 362

87 294 921

m



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1589

HSB brf Gräsanden i Trollhättan

NOTER

Redovisningsprinciper

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

Byggnader

Avskrivning sker linjärt över bedömd nyttjandeperiod. Vid bedömningen av nyttjandeperiod har de delar av byggnaden med längst nyttjandeperiod varit utgångspunkten eftersom avsikten är att delar med kortare nyttjandeperiod ska repareras och underhållas. Återstående nyttjandeperiod för föreningens byggnad har bedömts vara 86 år.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker i enlighet med stadgarna och baseras på föreningens underhållsplan/budget.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1589

HSB brf Gräsanden i Trollhättan

Noter		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	8 734 824	8 734 824
	Hyrer	442 884	432 168
	Bortfall hyror	-1 040	-240
	Elintäkter	0	360
	Övriga intäkter	47 285	71 800
		9 223 953	9 238 912
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel mm	906 843	898 354
	Tv/datakostnader	84 741	82 734
	Reparationer	453 230	915 110
	El	214 425	213 229
	Uppvärmning	1 033 891	1 118 265
	Vatten	468 752	423 382
	Sophämtning	148 610	142 478
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	246 830	238 510
	Medlemsavgifter	67 048	64 960
	Försäkringar	117 498	135 021
	Förvaltningsarvoden	239 824	234 332
	Övriga driftskostnader	54 648	45 804
	Övriga kostnader	9 412	8 053
		4 045 751	4 520 232
Not 3	Underhållskostnader		
	Periodiskt underhåll	1 470 878	1 323 445
		1 470 878	1 323 445
Not 4	Personalkostnader		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	119 800	119 800
	Vicevärdsarvode	100 008	100 008
	Revisorsarvode	4 650	4 650
	Löner och andra ersättningar	0	370
	Sociala kostnader	29 621	32 268
		254 079	257 096
Not 5	Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
	Byggnader	854 000	730 000
	Årets nedskrivning/återföring	0	-8 000 000
		854 000	-7 270 000
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland ek. för.	1 304	3 111
	Övriga ränteintäkter	21 846	11 450
		23 150	14 561
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 091 235	1 171 348
		1 091 235	1 171 348

n



HSB - där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1589

HSB brf Gräsanden i Trollhättan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 8

Byggnader och mark

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet)

Byggnaderna är helt avskrivna år

Värdeår enligt taxeringsbeslut

2106

1990

Anskaffnings-
värde

Ack. av- och
nedskrivningar

Årets
avskrivning

Avskrivnings-
tid

Bokfört värde
2020-12-31

Ursprunglig byggnad

88 758 400

-17 040 400

-854 000

1990-2106

70 864 000

Mark

321 090

321 090

89 079 490

-17 040 400

-854 000

71 185 090

Akkumulerade anskaffningsvärden

Anskaffningsvärde byggnader

Anskaffningsvärde mark

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

88 758 400

321 090

89 079 490

88 758 400

321 090

89 079 490

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående ackumulerade avskrivningar

Årets avskrivningar

Utgående ackumulerade avskrivningar

Ingående ackumulerade nedskrivningar

Årets nedskrivning

-17 040 400

-854 000

-17 894 400

0

0

-16 310 400

-730 000

-17 040 400

-8 000 000

8 000 000

Bokfört värde

71 185 090

72 039 090

Taxeringsvärde för Gräsanden 1 och Korpen 1.

Byggnad - bostäder

Byggnad - lokaler

73 000 000

1 143 000

74 143 000

73 000 000

1 143 000

74 143 000

Mark - bostäder

Mark - lokaler

23 800 000

676 000

24 476 000

23 800 000

676 000

24 476 000

Taxeringsvärde totalt

98 619 000

98 619 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning

85 579 755

85 579 755

Not 9

Andra långfristiga värdepappersinnehav

En andel i HSB Nordvästra Götaland ek.för.

500

500

Not 10

Kundfordringar

Hyses och avgiftsfordringar

Övriga kundfordringar

1 583

3 100

4 683

1 864

0

1 864

Not 11

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB Nordvästra Götaland

Skattefordringar

Skattekonto

3 267 646

0

4 454

3 861 256

4 838

4 454

3 272 100

3 870 548

Not 12

Kortfristiga placeringar

Placeringsstyp

Startdatum

Oms. datum

Löptid

Ränta

Belopp

HSB Nordvästra Götaland

2021-01-01

2021-04-01

3 mån

0,20%

8 000 000

HSB Nordvästra Götaland

2020-10-01

2021-04-01

6 mån

0,20%

5 000 000

13 000 000

17



HSB – där möjligheterna bor

Org Nr: 763000-1589

HSB brf Gräsanden i Trollhättan

Noter

2020-12-31

2019-12-31

Not 13 Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	227 310	0	9 628 129	5 366 305	9 251 352
Vinstdisp enl. stämmobeslut			8 000 000	1 251 352	-9 251 352
Reservering till yttre fond			2 255 000	-2 255 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-1 470 878	1 470 878	
Årets resultat					1 531 159
Belopp vid årets slut	227 310	0	18 412 251	5 833 535	1 531 159

Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	17092731	1,70%	2029-12-06	7 842 477	300 000
SBAB	17092863	1,89%	2022-03-18	8 912 500	75 000
SBAB	17092936	2,41%	2024-12-09	8 785 550	75 000
SBAB	17092987	2,01%	2026-03-09	5 525 937	50 000
SBAB	17944096	1,21%	2025-08-15	5 044 120	30 000
SBAB	19427900	1,02%	2021-04-13	6 820 000	140 000
SBAB	27537774	1,81%	2021-09-21	9 800 000	50 000
SBAB	29858667	1,59%	2023-03-08	7 912 500	50 000
				60 643 084	770 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

43 443 084

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

56 793 084

Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Nästa års amorteringar	770 000	770 000
Lån som förfaller inom 12 mån *	16 430 000	0
	17 200 000	770 000

* Enligt nya direktiv skall lån som förfaller inom ett år redovisas som kortfristiga. Avsikten med lånefinansieringen av fastigheten är långsiktig och styrelsen har inte för avsikt att avsluta lånen inom ett år.

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	39 835	39 835
Arbetsgivaravgifter	20 260	19 835
Inre fond	43 502	43 502
	103 597	103 172

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	85 327	87 346
Förutbetalda hyror och avgifter	749 420	739 185
Övriga upplupna kostnader/förutbetalda intäkter	246 212	343 459
	1 080 959	1 169 990

Trollhättan 9/3 2021

Conny Rundberg

Kent Fäldt

Ulrika Martinsson

Kerstin Eriksson

Jan-Erik Eriksson

Daniel Vajizovic

Vår revisionsberättelse har 21/3 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

Jan-Erik Karlsson
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Carlsson
Suppl

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gräsanden i Trollhättan, org.nr. 763000-1589

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gräsanden i Trollhättan för räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 revisionssed 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, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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



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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Gräsanden i Trollhättan för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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:

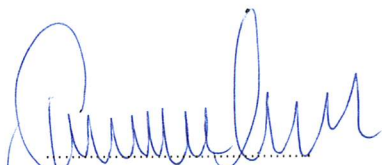
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

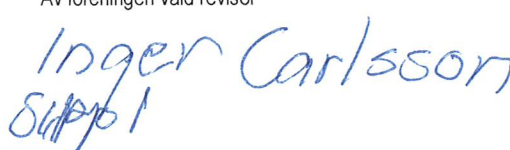
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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 den 21/3 2021


Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Jan-Erik Karlsson
Av föreningen vald revisor

Inger Carlsson
Supp 1