



BOSTADSRÄTTSKOLLEN

Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

 Sparande 299 kr/kvm	 Investeringsbehov 350 kr/kvm	 Skuldsättning 5 032 kr/kvm
 Räntekänslighet 4 %	 Energikostnad 248 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrättsföreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckeltalen står för på: hsb.se/bostadsrattskollen
 Tomträtt Ja	 Årsavgift 1 186 kr/kvm	

ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Gråberget i Göteborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

BOSTADSRÄTTSKOLLEN

NYCKELTAL



Sparande
299 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Högt > 300
Måttligt till högt 201 – 300
Lågt till måttligt 120 – 200
Mycket lågt < 120

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger på genomsnittet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande. Sparandet skall vara i balans med det underhåll som planeras i föreningen.

NYCKELTAL



Investeringsbehov
350 kr/kvm

DEFINITION

Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).

VARFÖR?

För att ha en framförhållning bör föreningen ta fram en plan för alla större investeringar som behöver genomföras 50 år framåt såsom stammar, tak, fönster, fasad m.m. Det är rimligt att planen omfattar de 10 största investeringsbehoven.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Styrelsens kommentar

Föreningen har en underhållsplan som är ett av styrelsens viktigaste arbetsredskap. Underhållsplanen uppdateras och utvärderas kontinuerligt för att det skall vara möjligt att följa de investeringsbehov som föreningen har.

NYCKELTAL



Skuldsättning
5 032 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 4 000
Normal 4 000 – 10 000
Hög 10 001 – 15 000
Mycket hög > 15 000

Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Styrelsen följer föreningens skuldsättning aktivt. Vi förhandlar om lånevillkor kontinuerligt. Nivån på skuldsättningen anses medge tillfredställande handlingsutrymme för eventuella nya lån.

NYCKELTAL



Räntekänslighet
4 %

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Låg < 5
Normal 5 – 9
Hög 9 – 15
Väldigt hög > 15

Riktvärdet anges i %.

Styrelsens kommentar

Räntekänsligheten är låg enligt riktvärdena, och styrelsen arbetar dels med att amortera skulderna, dels med olika bindningstider för att ha en låg känslighet.

NYCKELTAL



Energikostnad
248 kr/kvm

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.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ett riktmärke för en normal
energikostnad är i dagsläget
cirka 200 kr/kvm. Men många
faktorer kan påverka både i
byggnaden och externt, t.ex.
energipriserna.

Styrelsens kommentar

Föreningens kostnader bedöms rimliga i förhållande till omvärlden. Styrelsen har arbetat aktivt med att minska energikostnaden över tid, och ser kontinuerligt över möjliga besparingsåtgärder.

NYCKELTAL



Tomträtt
Ja

DEFINITION

Fastigheten innehas med
tomträtt - ja eller nej (Tomträtt
innebär att föreningen inte äger
marken).

VARFÖR?

Om marken ägs av kommunen
kan det finnas risk för framtida
kostnadsökningar.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Ja eller nej.

Styrelsens kommentar

Föreningen har tomträttsavtal. Styrelsen har inte skrivit på de nya tomträttsavgälder som vi har fått av kommunen, och vi har därför blivit stämda inför domstol, tillsammans med många andra föreningar. Vårt mål är för tillfället vilandeförklarat i väntan på dom i ett annat mål. Styrelsen följer frågan mycket aktivt.

NYCKELTAL



Årsavgift
1 186 kr/kvm

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
årsavgifter ligger rätt i
förhållande till de andra
nyckeltalen - om det finns en
risk att den är för låg.

RIKTVÄRDEN/SKALA

Bör värderas utifrån risken för
framtida höjningar.

Styrelsens kommentar

Styrelsen ser över årsavgiften varje höst baserat på underhållsplan och föreningens övriga utgifter. Det är viktigt att ha en bra balans i föreningens ekonomi och se till föreningens behov på kort och lång sikt.

Vänligen notera att kommentarerna är gjorda av den styrelse som var vald vid årsredovisningens upprättande. En kommande styrelse är inte bunden av kommentarerna och kan göra en annan bedömning av föreningens ekonomi vilket i sin tur innebär att uppgifterna i bostadsrättskollen kan ändras.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Gråberget i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-7974 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1950. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-10-28.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Göteborg kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Majorna 152:6	Göteborgs Kommun	10 år	2032-10-28	1953
Majorna 153:2	Göteborgs Kommun	10 år	2032-11-18	1953
Majorna 153:3	Göteborgs Kommun	10 år	2032-08-12	1953
Majorna 153:4	Göteborgs Kommun	10 år	2031-09-11	1951
Majorna 154:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-07-01	1952
Majorna 155:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-01-08	1952
Majorna 156:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-03-26	1953
Majorna 157:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-02-12	1952
Majorna 157:2	Göteborgs Kommun	10 år	2031-03-13	1951
Majorna 162:1	Göteborgs Kommun	10 år	2032-08-12	1953

Totalt 10 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
569	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	31 690
5	lokaler (hyresrätt)	522
9	förråd	91
10	garageplatser	150
206	p-platser	0
2	mc-platser	0

Totalt 801 objekt32 453



Föreningens lägenheter fördelas på:

62 st 1 rok
403 st 2 rok
100 st 3 rok
3 st 4 rok
1 st 5 rok

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jens Axelsson	Ordförande
Annabell Jaako	Ledamot
David Heidari	Ledamot t o m 2024-10-08
Gun Ternulf	Ledamot
Katarina Grönbäck	Ledamot
Natalia Kricak	Ledamot
Rickard Heed	Ledamot
Malin Michaelson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jens Axelsson, Annabell Jaako samt Rickard Heed.

Styrelsen har under året hållit elva protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Katarina Grönbäck, Rickard Heed och Jens Axelsson.

Revisorer har varit: Maria Danielsson med Ingela Göransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Ingela Göransson (sammankallande) och Pia Burman, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 50 medlemmar varav 47 var röstberättigade.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +17%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

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

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-04.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Föreningens förvaltare arbetar aktivt efter föreningens underhållsplan och har bidragit till att föreningen kommit framåt med stora delar av underhållet.
- Föreningen har mottagit samtliga nya besked om tomträttsavgälder från Göteborgs kommun, vilka man tillsammans med flera andra HSB-föreningar inte har velat skriva på och därför är stämnda inför domstol. Tyvärr förlorade samtliga föreningar i första instans, och alla valde att överklaga. Målen har vilandeförklarats i avvaktan på ett liknande mål som tas upp under 2025. Styrelsen har därför, precis som flera andra föreningar, anlitat Wistrands advokatbyrå. Under året har styrelsen engagerat sig kring frågan tillsammans med bland andra HSB Göteborg. Vi har i beräkning av ny avgift för bostadsrätt tagit höjd för ett negativt utfall.
- Styrelsen har bjudit in till städ- och trädgårdsdag och en glöggträff.

Under året har följande periodiska underhåll gjorts:

- Uppdatering av underhållsplanen.

Under året har följande planerade underhåll gjorts:

- Fortsatt bekämpning av råttor genom ett ekonomiskt fördelaktigt avtal med stora fällor i avloppsrör och enstaka fällor ovan mark.
- Arbete med markytor och liggande stammar på Kabelgatan 10, 12 och 26 och Vantgatan 1 har avslutats.
- Arbete med muren mellan Kabelgatan 10 och 12 så att den kan finnas kvar i många år framöver.
- Relining av liggande stammar på Kabelgatan 18, 20, 28 och 30.
- Uppdatering och renovering av samtliga hissar har genomförts och avslutas under början av 2025.
- Fortsatt arbete med projektering av byte av fasader, tak och fönster på ett antal hus på Vantgatan och Kabelgatan i överensstämmelse med underhållsplanen.
- Kärntvätt av samtliga sopkärl.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) i delar av föreningen.
- Renovering av tvättstugor på Kabelgatan 10, 26, 30 och Vantgatan 1.

Under året har följande reparationer gjorts:

- Ytskikt och tätskikt i bastun har renoverats.
- Ytskikt och tätskikt i tvättstuga på Kabelgatan 26 har renoverats.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Byte/ inköp av totalt 6 tvättmaskiner, 3 torktumlare, 1 torkskåp och 1 avfuktare.
- Utökat antalet elbilsplatser med sex platser.
- Undercentralerna har kopplats upp och flera system har kopplats samman för att effektivisera förbrukning av fastighetsel och fjärrvärme.

Under 2025 planeras följande:

- Fortsatt reparation av husens system för avlopp, dagvatten och dränering, samtidigt återställs och förbättras ytskikt i källargångar och trapphus.
- Fortsatt långsiktig planering och projektering av åtgärder för fasader, fönster och tak. Etapp ett (Kabelgatan 33, 35, 24 och Vantgatan 2) beräknas startas under 2025.

- Styrelsen fortsätter att planera för att installera solceller på ett antal tak, efter beslut på en extrastämma under 2023.
- Fortsatt arbete med en långsiktig lösning för cyklar.
- Dränering och arbete med markytor och liggande stammar på Kabelgatan 39, 41, Kravellgatan och Vantgatan 2.
- Trädgårdsdagar, glöggträff, medlemsenkät med mera.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 57 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 750 och under året har det tillkommit 85 och avgått 75 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 760.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	299	302	201	266	243
Skuldsättning, kr/kvm	5 032	4 028	3 822	3 454	3 517
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 153	4 117	3 907	3 530	3 595
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	248	263	226	182	183
Årsavgifter, kr/kvm	1 186	1 024	867	844	819
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	91	93	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 240	1 104	957	912	859
Nettoomsättning, tkr	39 998	34 457	30 700	29 153	27 625
Resultat efter finansiella poster, tkr	835	-1 161	927	67	200
Soliditet, %	15	17	18	20	19

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Ny beräkning av antalet kvm enl BFNAR 2023:1. År 2024 beräknas även garage- samt förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. I föreningens årsavgifter fr o m år 2023 ingår även IMD el samt avgift för informationsöverföring.

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.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	799 020	0	0	799 020
Upplåtelseavgifter, kr	11 511 851	0	0	11 511 851
Underhållsfond, kr	17 761 268	0	-336 575	17 424 693
S:a bundet eget kapital, kr	30 072 139	0	-336 575	29 735 564
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	444 074	-1 161 367	336 575	-380 717
Årets resultat, kr	-1 161 367	1 161 367	835 348	835 348
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-717 293	0	1 171 923	454 631
S:a eget kapital, kr	29 354 846	0	835 348	30 190 195

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 3 236 576 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	-717 293
Årets resultat, kr	835 348
Reservation till underhållsfond, kr	-2 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	3 236 576
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	454 631

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	454 631
------------------------------------	----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	39 997 598	34 456 665
Övriga rörelseintäkter	Not 3	243 322	1 324 874
Summa Rörelseintäkter		40 240 920	35 781 539
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-26 478 023	-27 360 050
Övriga externa kostnader	Not 5	-1 203 670	-1 002 282
Personalkostnader	Not 6	-499 784	-457 133
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 623 739	-5 632 206
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-1 712 356	0
Summa Rörelsekostnader		-35 517 572	-34 451 671
Rörelseresultat		4 723 348	1 329 868
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	98 095	8 050
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-3 986 095	-2 499 285
Summa Finansiella poster		-3 887 999	-2 491 235
Resultat efter finansiella poster		835 348	-1 161 367
Resultat före skatt		835 348	-1 161 367
Årets resultat		835 348	-1 161 367



BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	180 324 122	162 242 310
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	121 844	79 132
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	14 522 024	2 533 942
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		194 967 990	164 855 384
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	700	700
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		700	700
Summa Anläggningstillgångar		194 968 690	164 856 084

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 649	10 172
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	5 020 788	3 583 415
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 435 469	2 201 794
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		7 463 906	5 795 380
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		4 453 140	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		4 453 140	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		423 154	11 120
<i>Summa Kassa och bank</i>		423 154	11 120
Summa Omsättningstillgångar		12 340 200	5 806 501
Summa Tillgångar		207 308 890	170 662 585

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	12 310 871	12 310 871
Fond för yttre underhåll	17 424 693	17 761 268
Summa Bundet eget kapital	29 735 564	30 072 139

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	-380 718	444 074
Årets resultat	835 348	-1 161 367
Summa Fritt eget kapital	454 631	-717 293

Summa Eget kapital	30 190 195	29 354 846
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	92 436 437	61 435 802
Summa Långfristiga skulder		92 436 437	61 435 802

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		70 852 467	69 163 342
Leverantörsskulder		3 115 379	5 052 894
Skatteskulder		73 161	57 852
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 130 508	1 171 671
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		9 510 743	4 426 177
Summa Kortfristiga skulder		84 682 258	79 871 937

Summa Skulder		177 118 695	141 307 739
---------------	--	-------------	-------------

Summa Eget kapital och skulder		207 308 890	170 662 585
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 723 348	1 329 868
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	5 623 739	5 632 206
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	5 623 739	5 632 206
Erhållen ränta	98 095	8 050
Erlagd ränta	-4 042 575	-2 375 253
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	6 402 607	4 594 871
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-231 097	-74 560
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	3 177 677	95 808
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	2 946 580	21 249
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 349 187	4 616 120
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-35 736 345	-19 013 042
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-35 736 345	-19 013 042
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	32 689 760	6 682 380
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	32 689 760	6 682 380
Årets kassaflöde	6 302 602	-7 714 542
Likvida medel vid årets början	3 480 293	11 194 835
Likvida medel vid årets slut	9 782 896	3 480 293



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	3-10 år

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	80 257 tkr
Förändring jämfört med föregående år	oförändrat

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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	35 381 208	30 240 960
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 520 368	1 504 163
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	682 800	682 800
	Hyror lokaler	374 635	377 704
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 390 501	1 206 758
	Hyror förbrukningsbaserad	130 700	49 240
	Hyror övrigt	63 180	38 800
	Övriga primära intäkter	454 206	356 240
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	39 997 598	34 456 665
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	39 997 598	34 456 665

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	187 143	51 560
	*Övriga sekundära intäkter	56 179	1 273 314
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	243 322	1 324 874

* År 2023: varav ersättning Göteborg Stad p-platser 650 000:-, elstöd 430 611:- samt bidrag laddplatser 120 000:-.

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-3 994 159	-2 891 873
	Snö och halk-bekämpning	-413 528	-255 618
	Reparationer	-2 966 280	-2 171 946
	Planerat underhåll	-3 236 576	-5 329 289
	El	-2 422 845	-2 625 905
	Uppvärmning	-4 118 831	-4 502 150
	Vatten	-1 516 150	-1 405 476
	Sophämtning	-928 107	-1 147 854
	Fastighetsförsäkring	-337 164	-295 709
	Kabel-TV och bredband	-812 520	-812 520
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-936 090	-920 781
	Förvaltningsavtalskostnader	-2 595 530	-2 550 236
	Tomträttsavgäld	-2 198 884	-2 188 220
	Övriga driftkostnader	-1 361	-262 474
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-26 478 023	-27 360 050

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-2 500	-2 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-14 933	-15 491
	Administrationskostnader	-277 776	-53 240
	Extern revision	-30 625	-27 750
	Konsultkostnader	-669 766	-710 014
	Medlemsavgifter	-179 700	-179 700
	Föreningsverksamhet	-6 848	-8 548
	Övriga förvaltningskostnader	-21 523	-5 039
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-1 203 670	-1 002 282
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-255 864	-245 423
	Revisionsarvode	-18 040	-16 530
	Övriga arvoden	-113 409	-92 720
	Sociala avgifter	-112 471	-102 460
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-499 784	-457 133
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-5 600 200	-5 549 376
	Avskrivning på markanläggning	0	-16 650
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-23 539	-66 180
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-5 623 739	-5 632 206
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Rättegångskostnader vid tvist tomträtt	-1 712 356	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-1 712 356	0
Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter bunden placering	69 015	0
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	29 080	8 050
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	98 095	8 050

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 906 591	-2 495 920
	Övriga räntekostnader	-79 504	-3 365
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 986 095	-2 499 285
Not 11	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	244 542 711	223 722 055
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	249 750	249 750
	Årets investeringar	23 682 012	20 820 656
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	268 474 473	244 792 461
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-82 550 151	-76 984 125
	Årets avskrivningar	-5 600 200	-5 566 026
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-88 150 351	-82 550 151
	<i>Utgående redovisat värde</i>	180 324 122	162 242 310
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	415 800 000	415 800 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	915 000	915 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	451 400 000	451 400 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	749 000	749 000
	<i>Summa</i>	868 864 000	868 864 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	169 260 400	166 060 400
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	169 260 400	166 060 400
Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	916 626	916 626
	Årets investeringar	66 250	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	982 876	916 626
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-837 493	-771 313
	Årets avskrivningar	-23 539	-66 180
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-861 032	-837 493
	<i>Utgående redovisat värde</i>	121 844	79 132

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	2 533 942	4 341 556
Årets investeringar	35 670 094	15 167 781
Omklassificering till byggnad	-23 682 012	-16 975 395
Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	14 522 024	2 533 942

Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

1 andel i HSB Göteborg	500	500
1 andel i Fonus	200	200
Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	700	700

Not 15	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	4 906 602	3 469 173
Skattekonto	114 186	114 242
Summa Övriga fordringar	5 020 788	3 583 415

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek	3,83%	2027-03-25	1 139 400	759 600
Swedbank Hypotek	4,15%	2026-10-23	18 406 329	300 000
SBAB	3,51%	2028-01-19	16 600 000	400 000
Nordea Hypotek AB	1,18%	2026-01-21	18 659 206	250 000
Nordea Hypotek AB	2,79%	2027-12-15	15 000 000	300 000
Nordea Hypotek AB	3,1%	2025-05-23	17 401 000	1 958 000
Nordea Hypotek AB	2,61%	2027-09-15	10 641 125	220 000
Stadshypotek	2,69%	2027-10-30	14 419 977	200 000
Stadshypotek	0,66%	2025-09-30	7 120 956	500 000
Stadshypotek	0,51%	2025-01-30	16 109 911	40 000
Stadshypotek	2,93%	2025-09-30	27 791 000	200 000
			163 288 904	5 127 600

Långfristig del	92 436 437
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 429 600
Lån som ska konverteras inom ett år	68 422 867
Kortfristig del	70 852 467
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	5 127 600
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	20 510 400
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,56%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
	Övriga skulder		
	Momsskuld	15 214	14 438
	Inre fond	985 095	1 036 272
	Övriga kortfristiga skulder	130 199	120 961
	Summa Övriga skulder	1 130 508	1 171 671

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 Gråberget i Göteborg, org.nr. 757200-7974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Som framgår av stycket Väsentliga händelser under och efter Verksamhetsårets i Förvaltningsberättelsen samt i not 8 har föreningen en rättslig tvist. Vid angivandet av denna revisionsberättelse är utgången ej känd.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. Risker 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 Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Gråberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

JENS AXELSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 08:31:44



ANNABELL JAAKO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-07 kl. 17:10:25



NATALIA KRICAK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-06 kl. 08:11:25



RICKARD HEED

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-04 kl. 06:10:50



KATARINA GRÖNBÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-02 kl. 09:08:58



GUN TERNULF

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-05 kl. 18:11:31



MALIN MICHAELSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-03 kl. 09:56:55



MARIA DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:23:37



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:12:37



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Gråberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

MARIA DANIELSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-08 kl. 14:25:36



FIOLA REXHEPI

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 09:12:24



Bilaga till förvaltningsberättelse för HSB Brf Gråberget 2024

DET GODA BOENDET

Ett gott boende präglas inte bara av en fin lägenhet och ett välunderhållet hus. Det är så mycket mer. Att känna sig hemma i hela området och att trivas med utemiljön. Att kunna umgås med grannar på ett enkelt och lättsamt sätt – vare sig det handlar om en återkommande fritidsaktivitet, en kväll vid den allmänna grillen eller en enkel fika.

Tillsammans gör vi Gråberget till ett ställe där möjligheterna bor – det goda boendet. Styrelsens ambition är att alla ska kunna hitta något att samlas kring med sina grannar och på Gråberget har du goda möjligheter till det. Varför inte spela något spel med grannarna, snickra/måla i snickeriet/måleriet, umgås med andra föräldrar som är hemma med barn, eller föreslå en träff vid grillplatsen? Initiativ och engagemang för träffpunkter får gärna stöttning av styrelsen.

Gemenskap & Trivsel

Föreningen lägger resurser på det vi kallar Gemenskap & Trivsel. Syftet är att fånga upp medlemmars engagemang och kompetens. Samtidigt ska alla kunna delta efter egen förmåga och tid. Det finns mycket att samlas kring på Gråberget – om man vill. Några exempel är Skapargruppen, bokcirkeln, odlingslotter, utemiljöer, snickeri, måleri, bastun och grillning. Bokcirkeln och skapargruppen träffas ungefär en gång i veckan, se kontaktuppgifter på hemsidan.

Vi har engagerat oss i både trädgårds- och städdag och styrelsen höll i december 2024 en välbesökt glöggträff, vilket var roligt. Vi ser fram emot fler!

Barngrupp

Vi har sedan 2016 haft barngrupper i samlingslokalen – ett fint tillfälle för barn och vuxna att knyta kontakter. Gruppen har varit som en öppen förskola – man träffas, fikar och leker med lokalens leksaker. Barngruppen skiftar förstås ständigt – barn växer ju och vill gå på dagis – men nya små kommer glädjande nog. Tyvärr har det inte funnits någon pågående barngrupp på senare år, men förhoppningsvis kan ett engagemang återuppstå! Som vid alla våra gemensamma verksamheter lånar gruppen lokalen hyresfritt.

En grön och luftig utemiljö

Styrelsen arbetar långsiktigt med vår utemiljö – och satsar resurser på den. Ett antal rabatter har fått nya växter, några träd har beskurits eller tagits ned. Lekplatsen och området däromkring har fått ny belysning. När vi genomfört grävarbeten och dränering har vi satsat på nya planteringar och rabatter med både blommor och buskar – det är givetvis stökigt i perioder, men utemiljöerna får ett lyft och blir mer välkomnande!

Även i år har vi låtit en del utemöbler stå kvar ute inför vintern, eftersom vi har ont om plats inne. Brandskyddet tillåter inte att vi förvarar dem i trapphus och undercentraler. Och vissa möbler är ju fasta och står ändå ute, möblerna vid grillplatsen har varit flitigt använda under hela året för träffar utomhus.

Odla i egen odlingslott

Föreningen erbjuder medlemmarna att odla i en egen odlingslott i form av två pallkragar på höjden, något som går helt i linje med stadens tankar om stadsnära odling. Vi har cirka 50 stycken lotter, ett antal som vi kommer att stanna vid. De finns i fem områden: Kabelgatan 10–12, 26–30 och 33–35, Vantgatan 3 samt mellan Kabelgatan 41 och Vantgatan 1. Därmed är chansen stor att de flesta kan odla nära sitt hus. Styrelsen tar emot intresseansökningar.

Bytesrum i Kabelgatan 26

Det ”bytesrum” för användbara saker vi 2016 inrättade i soprummet på Kabelgatan 26 används flitigt. Det är bara att ställa in saker man inte längre vill ha eller att gå dit och fynda nygammalt. Billigare än loppis! Ej tillåtet att ställa in är större möbler, tjock-TV, bildäck, kemikalier, farligt avfall eller skrymmande saker. Två medlemmar ur föreningen ansvarar lite extra för rummet. Styrelsen förmedlar gärna fler intresserade! I soprummet finns även kärl för flera återvinningsfraktioner, så det gäller att inte blockera dem.

Snickeri

En grupp har bildats av intresserade för att rusta upp och förbättra möjligheterna att nyttja vårt snickeri på Kabelgatan 37. De har rensat, städat och sökt medel för att förbättra och utveckla den utrustning som finns på plats. Det är verkligen ett roligt initiativ som bidrar till en förbättrad träffpunkt för föreningens medlemmar. Besök gärna snickeri och måleri genom cykelrumsentrén på Kabelgatan 37.

Hjärt-LungRäddning och hjärtstartare

I hallen mellan expeditionen och samlingslokalen hänger en hjärtstartare. Den är därmed tillgänglig alla dagar klockan 08–20, via medlemmars samtliga taggar.

LÅNGSIKTIGT UNDERHÅLL

Underhållsplan viktigt verktyg för budgetarbetet

Underhållsplanen är ett bra och viktigt verktyg i arbetet med underhåll, renoveringar och investeringar. Med dess hjälp kan styrelsen blicka framåt, såväl det närmaste året som mycket långsiktigt. Planen följs upp kontinuerligt och är upplagd som en checklista, så att viktiga åtgärder inte missas och att kvaliteten i fastighetsbeståndet kan säkerställas.

Underhållsplanen utgör även underlag för budgetarbetet och för att fördela kostnaderna jämnt över åren. Vi ska därmed slippa plötsligt höjda månadsavgifter, trots stora kommande åtgärder och en plötsligt kraftig höjning av tomträttsavgälderna 2021–22. Föreningen har inte accepterat de nya tomträttsavtalen, och vi befinner oss för nuvarande i en rättsprocess mot kommunen tillsammans med flera andra föreningar.

Planen är framtagen av HSB och ska finnas i varje HSB-förening.

Renoverings- och förändringsanmälan

Alla större förändringar av lägenhet ska anmälas till vår förvaltare. Det gäller alltid vid renovering av badrum och kök, eller önskan om att riva en vägg. Värme och ventilation är föreningens installationer och ansvar. Värmeelement får inte tas bort och motorfläkt får inte kopplas in på systemet.

Fortsatta åtgärder mot inbrott och skadegörelse

Under året har vi haft ett antal inbrott. Vi ser dock att våra åtgärder kring förstärkningar av dörrar, rondering av väktare, borttagande av sly och ny belysning på Kabelgatan har genererat färre inbrott än tidigare år. En positiv utveckling! Några fall av klotter har även inträffat.

Koll på taggar och nycklar

Borttappade taggar och nycklar ska omedelbart anmälas till HSBs Boendeservice. Taggarna spärras, nycklarna kan bara noteras.

Felanmälan

Styrelsen vill gärna trycka på att det är viktigt att felanmäla skador och andra saker som behöver repareras eller bytas. Endast så kan vi få en överblick över fel och brister. Felanmälan står beskrivet på föreningens hemsida, och görs till Primär.

Sjunkande mark, bristfälliga avloppsrör och fuktiga källare

Våra hus är gamla, området är gammalt och på många ställen sjunker marken. Så kallade slukhål uppstår här och där. Stående avloppsstammar är från 80-talet, men liggande stammar under husen och dagvattenledningar är från 50-talet. Det är inte ovanligt med stopp i rören och ibland rena brott. Ett annat stort problem är fukt i källarna. Det kan handla om uppträngande grundvatten, bristande dränering eller trasiga rör.

Styrelsen har beslutat att ta ett samlat grepp på samtliga hus. Marken kring husen kommer att grävas upp för att byta brunnar och ledningar. I samband med detta ska entréer och gångar bli mer tillgängliga, med bra ramper för att förbättra tillgänglighet till entréer och finare rabatter och planteringar. Detta arbete är påbörjat, och flera hus är redan genomgångna.

Fortsatt minskning av råttor

Antalet råttor ökar inte, men föreningen har kvar avtalet kring råttbekämpning, eftersom vi inte önskar att det skall öka igen.

Fortfarande överfyllda cykelrum

Våra cykelrum är trånga och tyvärr sker då och då även cykelstölder, delvis beroende på att cyklarna inte går att låsa fast. Kraven på utrymme ökar dessutom, eftersom många som flyttar in idag har valt bort bilen till förmån för cykel.

I några hus (Kabelgatan 8, 16, 18, 20, 39 och 41) har styrelsen lyckats utöka plats för cyklar, och tittar kontinuerligt på åtgärder i fler hus. Använder man inte cykeln ofta, ber vi om att den skall förvaras i förråd.

Rensning av allmänna utrymmen, cykelrum och tvättbokningstavlor

Räddningstjänsten kräver att våra allmänna utrymmen ska vara fria från saker och skräp. Det är tyvärr vanligt att medlemmar lämnar kvar eller dumpar saker lite varstans i trapphus, vindar och källare. Det innebär att vi får genomföra – dyra – rensningar. I samband med det brukar vi även röja cyklar i cykelrummen och utomhus. Förvara alltså dina tillhörigheter i förråd eller lägenhet.

På våra tvättbokningstavlor plockar vi löpande bort omärkta lås och dubletter.

ÖVRIGT STYRELSEARBETE

Föreningens styrelseledamöter har nästan uteslutande vanliga jobb och de sköter alltså styrelseuppdraget på sin fritid. Till sin hjälp har styrelsen en förvaltare och administrativ förvaltning. Verksamheten sker i arbetsgrupper inom styrelsen och de involverar gärna medlemmars engagemang och kompetens i det löpande arbetet. Styrelsen arbetar kontinuerligt med att utveckla och förbättra sitt arbete, i nära samarbete med förvaltare.

Förvaltartjänst och boendeservice avlastar föreningen

Styrelsen har Julia Strand från HSB som förvaltare. Förvaltaren möjliggör ett mer samlat och förtydligat arbete kring fastigheternas behov av underhåll och investeringar. Föreningen har även avtal administrativ förvaltning med HSB, så kallad Boendeservice. För att göra det möjligt att komma i kontakt med styrelsen har en särskild mejladress inrättats. Styrelsen har dessutom expeditionstid nästan varje månad – flera medlemmar har tagit möjligheten och besökt oss, vilket har varit uppskattat. Vi välkomnar särskilt nya medlemmar till expeditionstiden, om man har frågor om föreningen!

Två bilpoolsplatser mellan Kabelgatan 14 och 16 och elbilsplatser

Från våren 2025 hyr bilpoolsföretaget Kinto några av våra p-platser. I dagsläget har de både elbil och laddhybrid.

Föreningen har även ett antal elbilsplatser, som det är kö till. Vi undersöker kontinuerligt möjlighet att installera fler laddplatser för att svara på efterfrågan.

Återvinning i våra hus

I husens soputrymmen finns kärл för återvinning. Hämtning sköts av Stena Recycling. Tyvärr har vi allt som oftast överfulla kärл. Det är av yttersta vikt att inte slänga mer i behållarna än att locken går att stänga. Är det fullt i ett kärл är det viktigt att avfallet slängs i ett annat. Det får inte lämnas på golvet eller i våra gemensamma utrymmen. Vi äger och tar hand om får förening tillsammans, och måste sköta den tillsammans.

INFORMATION TILL MEDLEMMARNA

Dialog via hemsida, Gråbergsbladet och anslag

Styrelsen jobbar kontinuerligt med information till medlemmarna. I dagsläget sker detta främst via föreningens hemsida, www.hsbgraberget.se, Gråbergsbladet och trapphusanslag. Vi har även öppen expedition en gång i månaden. Vanligtvis berättar vi även om aktuella frågor och styrelsens arbete under gemensamma aktiviteter och träffar. Utanför expeditionen på Vantgatan 3 finns även en anslagstavla där viss information kan anslås (som alltid kommer att finnas tillgänglig på hemsidan dessutom).

Styrelsen försöker hålla hemsidan aktuell. Styrelsen ser kontinuerligt över innehållet i stort, försöker att förbättra strukturen och lägga in fler bilder. Där finns svar på det mesta. Nyheter läggs upp efter styrelsemöten samt andra större och mindre händelser. Detta sker löpande och när vi har tillräckligt för att fylla ett Gråbergsblad delar vi ut ett sådant i alla brevlådor och även som ett trapphusanslag. Bladet kommer ut cirka fyra gånger per år.

Medlemmar har även möjlighet att få hjälp kring medlemsärenden genom HSB boendeservice (boendeservice.gbg@hsb.se, 010-442 20 00) och av vår förvaltare Julia Strand. Utförlig beskrivning av vad de kan hjälpa till med finns på hemsidan.

Önskar medlem kontakta styrelsen är det möjligt att göra genom en särskild mejladress (brfgraberget@hsbgraberget.se).

För medlemmar i HSB brf Gråberget finns även en Facebooksida, denna administreras dock inte av styrelsen, utan av de som är medlemmar i föreningen.

Snabb och heltäckande information till nya

Alla nya medlemmar ska vara väl förberedda redan vid inflyttningen. De får därför direkt vid godkännandet av medlemskapet broschyren *Underhåll och reparation av din bostad* och styrelsens informationsmaterial *Välkommen till HSB Brf Gråberget!* Detta heltäckande material finns även på hemsidan under fliken *Svar på allt*. Alla nya medlemmar får även brandsäkerhetsinformation från Räddningstjänsten och information om HSB:s Boendesociala grupp om medling i störningsfrågor och andra problem.

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.