







BOSTADSRÄTTSKOLLEN
Nyckeltal för en hållbar bostadsrättsekonomi

Sparande 398 kr/kvm	**Investeringsbehov** 379 kr/kvm	**Skuldsättning** 5 974 kr/kvm
Räntekänslighet 5 %	**Energikostnad** 243 kr/kvm	Dessa sju nyckeltal beskriver bostadsrätts-föreningens ekonomi. ↓ Läs mer om vad de olika nyckel-talen står för på: hsb.se/bostadsrättskollen
Tomträtt Ja	**Årsavgift** 1 244 kr/kvm	

Årsredovisning 2025

HSB Brf Gråberget i Göteborg

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Bostadsrättskollen

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Sparande 398 kr/kvm	Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.	Högt > 300 Måttligt till högt 201 – 300 Lågt till måttligt 120 – 200 Mycket lågt < 120 Riktvärdet anges i kr/kvm.

Styrelsens kommentar

Sparandet ligger inom det högre spannet av HSBs riktvärden och anses tillfredställande. Sparandet skall vara i balans med det underhåll som planeras i föreningen.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Investeringsbehov 379 kr/kvm	Det genomsnittliga värdet av de investeringar som behöver genomföras under de närmsta 50 åren. Värdet anges per kvm total yta (boyta + lokalyta).	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.	

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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Skuldsättning 5 974 kr/kvm	Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.	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 tillfredstälande handlingsutrymme för eventuella nya lån.

NYCKELTAL	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Räntekänslighet 5 %	1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna.	Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna - allt annat lika.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Energikostnad 243 kr/kvm	Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta).	Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Tomträtt Ja	Fastigheten innehas med tomträtt - ja eller nej (Tomträtt innebär att föreningen inte äger marken).	Om marken ägs av kommunen kan det finnas risk för framtida kostnadsökningar.	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	DEFINITION	VARFÖR?	RIKTVÄRDEN/SKALA
 Årsavgift 1 244 kr/kvm	Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan).	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.	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 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 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

Fastighetsägaren (Göteborgs Stad) kan säga upp tomträtten tidigast 5 år och senast 2 år före utgången av den löpande tomträttsperioden. Vid utgången av varje avgäldsperiod kan fastighetsägaren eller tomträttshavaren initiera en ändring av avgälden för nästa period. Ändring kan ske genom frivillig överenskommelse eller genom domstolsprövning. En överenskommelse måste träffas senast ett år före utgången av den innevarande avgäldsperioden. I annat fall måste den part som vill ändra avgälden ansöka om stämning i domstol senast samma tidpunkt. I praktiken skickar kommunen normalt ett förslag till ny avgäld i god tid före denna frist, och om parterna inte enas ansöker kommunen om domstolsprövning.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m^2
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 objekt		**32 453**

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
Gun Ternulf	Ledamot
Annabell Jaako	Ledamot
Katarina Grönbäck	Ledamot
Natalia Kricak	Ledamot
Rickard Heed	Ledamot
David Heidari	Ledamot
Malin Michaelson	HSB-ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Gun Ternulf, Katarina Grönbäck samt Natalia Kricak.

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 2025-05-22. På stämman deltog 50 medlemmar varav 48 var röstberättigade.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +3,5% per 2026-01-01 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 2025-10-09.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER OCH EFTER VERKSAMHETSÅRET

- Föreningens förvaltare arbetar aktivt efter föreningens underhållsplan och har bidragit till att föreningen kommit framåt med stora delar av underhållet (se nedan).
- 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 stämda inför domstol. Tyvärr förlorade samtliga föreningar i första instans, och alla valde att överklaga. Under 2025 kom ett domslut för ett liknande fall i Stockholms kommun, som inte var helt entydigt. Styrelsen fortsätter därför att bevaka och arbeta med den pågående processen. Styrelsen har därför, precis som flera andra föreningar, anlitat CMS 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.
- Omförhandling av ett antal av föreningens lån, samt nytecknande av lån för renovering av tak och fasader.
- Föreningen har gått med i ett HSB övergripande avtal gällande elhandel hos Vattenfall.
- Föreningen har upphandlat och tecknat ett nytt avtal gällande lokalvård med Primär, som trädde i kraft 1 januari 2026.
- Översyn av föreningens skyddsrum och inventering av därtill kopplade utrustningsförråd.
- Omförhandlat avtalet med Telenor för bredband och TV-tjänster, ny TV-hubb och 1000/1000 Mbit/s fr.o.m. 1 januari 2026.
- Genomfört en medlemsmätning hos föreningens medlemmar.
- Styrelsen har bjudit in till städ- och trädgårdsdag, pizza- och grillkväll samt 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, dränering och liggande stammar på Kabelgatan 39, 41, Vantgatan 2 och Kravellgatan 1.
- Avslutat arbete med muren och grönytan mellan Kabelgatan 10 och 12.
- Fortsatt arbete med projektering av byte av fasader, tak och fönster på Kabelgatan 33, 35, 24 och Vantgatan 2 i överensstämmelse med underhållsplanen. Projektet påbörjades på Kabelgatan 33.
- Styrsystem i samtliga undercentraler har bytts ut.
- Avslutat renovering och uppdatering av föreningens hissar i hus med adress Kabelgatan. Föreningen har därtill sökt bidrag från Boverket.
- OVK (obligatorisk ventilationskontroll) samt rensning och injustering av ventilation i delar av föreningen: Vantgatan 1, 2, 3, Vantgatan 1H (FTX), samt Kabelgatan 22, 24, 26 och 28.
- Renovering av tvättstugor på Kabelgatan 10, 26, 30 och Vantgatan 1 (avslutades i januari 2025).
- Förnyat avtal vad gäller bredband och TV med Telenor (se ovan).

Under året har följande reparationer gjorts:

- Byte av ickefungerande entréportar på Kabelgatan 39 och 41 och Vantgatan 2, och samtidigt förbättrad tillgänglighet.
- Trappan vid entrén till Kabelgatan 26 har renoverats.
- Renoverad lastkaj och förbättrad sophantering för verksamheterna på Kravellgatan 1.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Byte/ inköp av totalt två tvättmaskiner och två torktumlare. (Vantgatan 2 och Kabelgatan 41)

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Under 2026 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) har startats under 2025, och kommer att fortsätta under 2026. Här ingår även planering och installation av solceller på ett antal av husen (efter beslut på en extrastämma under 2023).
- Fortsatt arbete med dränering, markytor och liggande stammar på Kabelgatan 39, 41, Kravellgatan och Vantgatan 2. Arbetet kommer att färdigställas och avslutas under 2026.
- Trädgårdsdagar och glöggträff.

Medlemsinformation

Under året har 57 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 760 och under året har det tillkommit 67 och avgått 73 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 754.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	398	299	302	201	266
Skuldsättning, kr/kvm	5 974	5 032	4 028	3 822	3 454
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 118	5 153	4 117	3 907	3 530
Räntekänslighet, %	5	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	243	248	263	226	182
Årsavgifter, kr/kvm	1 244	1 186	1 024	867	844
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	91	93	93
Totala intäkter, kr/kvm	1 300	1 240	1 104	957	912
Nettoomsättning, tkr	41 794	39 998	34 457	30 700	29 153
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 200	835	-1 161	927	67
Soliditet, %	14	15	17	18	20

Definitioner nyckeltal
Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. Fr o m år 2024 beräknas även garage- och förrådsytor in i föreningens totala yta. Detta påverkar årets nyckeltal som beräknas med föreningens totala yta.

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möte ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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

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

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

Bundet eget kapital	**Belopp vid årets ingång**	**Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut**	**Förändring under året***	**Belopp vid årets utgång**
Inbetalade insatser, kr	799 020	0	0	799 020
Upplåtelseavgifter, kr	11 511 851	0	0	11 511 851
Underhållsfond, kr	17 424 693	0	164 742	17 589 435
S:a bundet eget kapital, kr	**29 735 564**	**0**	**164 742**	**29 900 306**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-380 718	835 348	-164 742	289 888
Årets resultat, kr	835 348	-835 348	4 199 988	4 199 988
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**454 630**	**0**	**4 035 246**	**4 489 876**
S:a eget kapital, kr	**30 190 194**	**0**	**4 199 988**	**34 390 182**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 900 000 kr samt ianspråktagande skett med 2 735 257 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	454 631
Årets resultat, kr	4 199 988
Reservation till underhållsfond, kr	-2 900 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	2 735 257
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**4 489 876**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Balanseras i ny räkning, kr	**4 489 876**

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	41 794 046	39 997 598
Övriga rörelseintäkter	Not 3	387 626	243 322
Summa Rörelseintäkter		**42 181 672**	**40 240 920**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-24 818 651	-26 478 023
Övriga externa kostnader	Not 5	-925 740	-1 203 670
Personalkostnader	Not 6	-433 559	-499 784
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-5 983 365	-5 623 739
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-1 712 356
Summa Rörelsekostnader		**-32 161 315**	**-35 517 572**
Rörelseresultat		**10 020 357**	**4 723 348**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 9	158 329	98 095
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 10	-5 978 698	-3 986 095
Summa Finansiella poster		**-5 820 369**	**-3 887 999**
Resultat efter finansiella poster		**4 199 988**	**835 348**
Resultat före skatt		**4 199 988**	**835 348**
Årets resultat		**4 199 988**	**835 348**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 11	191 150 807	180 324 122
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 12	101 356	121 844
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 13	23 446 105	14 522 024
Summa Materiella anläggningstillgångar		**214 698 267**	**194 967 990**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	700	700
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**700**	**700**
Summa Anläggningstillgångar		**214 698 967**	**194 968 690**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		25 482	7 649
Övriga kortfristiga fordringar	Not 15	14 167 124	5 020 788
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		2 485 737	2 435 469
Summa Kortfristiga fordringar		**16 678 343**	**7 463 906**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar		0	4 453 140
Summa Kortfristiga placeringar		**0**	**4 453 140**
Kassa och bank			
Kassa och bank		9 794 943	423 154
Summa Kassa och bank		**9 794 943**	**423 154**
Summa Omsättningstillgångar		**26 473 286**	**12 340 200**
Summa Tillgångar		**241 172 253**	**207 308 890**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		12 310 871	12 310 871
Fond för yttre underhåll		17 589 435	17 424 693
Summa Bundet eget kapital		**29 900 306**	**29 735 564**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		289 889	-380 718
Årets resultat		4 199 988	835 348
Summa Fritt eget kapital		**4 489 876**	**454 631**
Summa Eget kapital		**34 390 182**	**30 190 195**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	103 910 058	92 436 437
Summa Långfristiga skulder		**103 910 058**	**92 436 437**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		89 960 246	70 852 467
Leverantörsskulder		6 075 001	3 115 379
Skatteskulder		107 081	73 161
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	1 107 928	1 130 508
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	5 621 757	9 510 743
Summa Kortfristiga skulder		**102 872 013**	**84 682 258**
Summa Skulder		**206 782 071**	**177 118 695**
Summa Eget kapital och skulder		**241 172 253**	**207 308 890**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 020 357	4 723 348
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	5 983 365	5 623 739
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**5 983 365**	**5 623 739**
Erhållen ränta	105 521	98 095
Erlagd ränta	-5 783 310	-4 042 575
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**10 325 934**	**6 402 607**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-16 643	-231 097
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-1 113 413	3 177 677
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**-1 130 056**	**2 946 580**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**9 195 878**	**9 349 187**
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-25 713 642	-35 736 345
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-25 713 642**	**-35 736 345**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	30 581 400	32 689 760
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**30 581 400**	**32 689 760**
Årets kassaflöde	**14 063 635**	**6 302 602**
Likvida medel vid årets början	**9 782 896**	**3 480 293**
Likvida medel vid årets slut	**23 846 531**	**9 782 896**

Dokument-ID 092221155557573628734 Signerat JA, AJ, NK, DH, RH, KG, GT, MM, IMD, HK

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 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	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Bruttoomsättning		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	37 503 780	35 381 208
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 239 560	1 520 368
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	682 800	682 800
	Hyror lokaler	352 731	374 635
	Hyror garage och parkeringsplatser	1 390 372	1 390 501
	Hyror förbrukningsbaserad	126 449	130 700
	Hyror övrigt	24 206	63 180
	Övriga primära intäkter	474 148	454 206
	Summa Bruttoomsättning	**41 794 046**	**39 997 598**
	Summa Nettoomsättning	**41 794 046**	**39 997 598**

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelseintäkter		
	Försäkringsersättningar	0	187 143
	Övriga sekundära intäkter*	387 626	56 179
	Summa Övriga rörelseintäkter	**387 626**	**243 322**

* år 2025 ingår bidrag från Boverket (200 000:-) samt Naturvårdsverket (80 000:-).

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-6 285 798	-6 589 689
	Snö och halk-bekämpning	-389 922	-413 528
	Reparationer	-1 888 916	-2 966 280
	Planerat underhåll	-2 735 259	-3 236 576
	El	-2 252 843	-2 422 845
	Uppvärmning	-3 858 475	-4 118 831
	Vatten	-1 783 201	-1 516 150
	Sophämtning	-1 034 712	-928 107
	Fastighetsförsäkring	-387 726	-337 164
	Kabel-TV och bredband	-812 520	-812 520
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-997 886	-936 090
	Tomträttsavgäld	-2 201 629	-2 198 884
	Övriga driftkostnader	-189 763	-1 361
	Summa Driftskostnader	**-24 818 651**	**-26 478 023**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-2 500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	0	-14 933
	Administrationskostnader	-162 188	-277 776
	Extern revision	-34 125	-30 625
	Konsultkostnader	-521 847	-669 766
	Medlemsavgifter	-179 700	-179 700
	Föreningsverksamhet	-20 525	-6 848
	Övriga förvaltningskostnader	-7 355	-21 523
	Summa Övriga externa kostnader	**-925 740**	**-1 203 670**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-247 380	-255 864
	Revisionsarvode	-18 512	-18 040
	Övriga arvoden	-72 191	-113 409
	Sociala avgifter	-95 476	-112 471
	Summa Personalkostnader	**-433 559**	**-499 784**

Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		
	Avskrivningar på byggnader	-5 962 877	-5 600 200
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-20 488	-23 539
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-5 983 365**	**-5 623 739**

Not 8	Övriga rörelsekostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga rörelsekostnader		
	Rättegångskostnader vid tvist tomträtt	0	-1 712 356
	Summa Övriga rörelsekostnader	**0**	**-1 712 356**

Not 9	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter placeringar	100 663	69 015
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	57 666	29 080
	Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**158 329**	**98 095**

Not 10	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-4 970 931	-3 906 591
	Övriga räntekostnader*	-1 007 768	-79 504
	Summa Räntekostnader och liknande resultatposter	**-5 978 698**	**-3 986 095**

* År 2025 ingår bankkostnader i samband med upptagande av nya lån.

Not 11	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	268 224 723	244 542 711
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	249 750	249 750
	Årets investeringar	16 789 562	23 682 012
	Årets utrangering hissar	-3 167 509	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**282 096 526**	**268 474 473**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-88 150 351	-82 550 151
	Årets avskrivningar	-5 962 877	-5 600 200
	Årets utrangering hissar	3 167 509	0
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-90 945 719**	**-88 150 351**
	Utgående redovisat värde	**191 150 807**	**180 324 122**

Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	445 000 000	415 800 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	901 000	915 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	328 000 000	451 400 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	792 000	749 000
Summa	**774 693 000**	**868 864 000**

Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
Fastighetsinteckning	219 275 400	169 260 400
Varav i eget förvar	0	0
Ställda säkerheter	**219 275 400**	**169 260 400**

Not 12	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde	982 876	916 626
	Årets investeringar	0	66 250
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**982 876**	**982 876**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-861 032	-837 493
	Årets avskrivningar	-20 488	-23 539
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-881 520**	**-861 032**
	Utgående redovisat värde	**101 356**	**121 844**

Not 13	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar		
	Ingående värde pågående nyanläggning	14 522 024	2 533 942
	Årets investeringar	25 713 643	35 670 094
	Omklassificering till byggnad	-16 789 562	-23 682 012
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	**23 446 105**	**14 522 024**

Not 14	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	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	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	14 051 588	4 906 602
	Skattekonto	115 536	114 186
	Summa Övriga fordringar	**14 167 124**	**5 020 788**

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Nordea Hypotek AB	2,34%	2026-09-16	18 463 000	148 000
Stadshypotek	2,69%	2027-10-30	14 219 977	200 000
SBAB	3,51%	2028-01-19	16 200 000	400 000
Nordea Hypotek AB	2,41%	2026-02-11	16 000 000	0
Nordea Hypotek AB	2,79%	2027-12-15	14 700 000	300 000
Nordea Hypotek AB	2,61%	2027-09-15	10 421 125	220 000
Nordea Hypotek AB	1,18%	2026-01-21	18 409 206	250 000
Swedbank Hypotek	4,15%	2026-10-23	18 106 329	300 000
Swedbank Hypotek	3,83%	2026-06-26	379 800	379 800
Stadshypotek	2,51%	2026-01-30	16 069 911	40 000
Stadshypotek	2,72%	2028-09-30	6 620 956	500 000
Stadshypotek	2,87%	2029-09-30	27 591 000	200 000
Nordea Hypotek AB	2,80%	2028-05-17	16 689 000	712 000
			193 870 304	**3 649 800**

Långfristig del	103 910 058
Nästa års amortering av långfristig skuld	2 532 000
Lån som ska konverteras inom ett år	87 428 246
Kortfristig del	89 960 246
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	3 649 800
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	13 080 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,72%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga skulder		
Momsskuld	13 869	15 214
Inre fond	944 568	985 095
Övriga kortfristiga skulder	149 491	130 199
Summa Övriga skulder	**1 107 928**	**1 130 508**

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Förutbetalda hyror och avgifter	3 494 491	3 365 820
	Upplupna räntekostnader	421 076	225 687
	Övriga upplupna kostnader	1 706 190	5 919 236
	Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**5 621 757**	**9 510 743**

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

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-03-25.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg, org.nr. 757200-7974

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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. 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 Gråberget i Göteborg för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Göteborg

Digitalt signerad av

Helin Karam
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Maria Danielsson
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 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: 2026-03-28 kl. 11:31:50

Annabell Jaako
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-28 kl. 18:28:40

Natalia Kricak
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:10:10

David Heidari
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-01 kl. 09:11:17

Rickard Heed
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 18:29:27

Katarina Grönbäck
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 08:51:52

Gun Ternulf
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-25 kl. 18:50:57

Malin Michaelson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-03-27 kl. 09:09:45

Ingrid Maria Danielsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:52:02

Helin Karam
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 10:00:22

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Gråberget i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

Ingrid Maria Danielsson
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 11:46:17

Helin Karam
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-04-07 kl. 09:59:53

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.