

# ÅRSREDOVISNING 2022

**HSB BRF 53 GRÄSLÖKEN**

Org nr 717600-7644

Kamomillgatan 34

754 47 Uppsala

[info@grasloken.se](mailto:info@grasloken.se)

018 - 50 00 00

# GRÄSLÖKEN

[www.grasloken.se](http://www.grasloken.se)

MEMBER I HSB





# ÅRET SOM GÅTT

## Ännu ett händelserikt år

Även det senaste året på Brf Gräslöken har varit minst sagt händelserikt. Föreningen har genomgått och genomgår en stark period av utveckling. Genom föreningens heltidsanställda personal så genomförs nu många förbättringar, effektiviseringar och servicehöjande åtgärder för såväl föreningens medlemmar som för föreningens framtid.

## Föreningens förvaltningsorganisation

Under året har föreningens förvaltningsorganisation växt till tre medarbetare. Genom att ha egen anställd personal säkerställer vi att föreningens och medlemmarnas intressen kommer i första hand.



Malin Roslund, Förvaltningschef



Viveca Arkehag, Ansvarig Medlems- & Boendeservice



Anders Nilsson, Ansvarig Drift & Skötsel

## Nytt skötselavtal

Ett av förvaltningens mer tidskrävande uppdrag under året var att genomföra en upphandling av ny skötselentreprenör. Syftet var en så kvalitativ och prisvärd skötsel som möjligt, samtidigt som avtalet kunde uppdateras efter dagens förutsättningar.

Efter träffar och intervjuer med alla anbudsgivare, samt noggrann granskning av deras anbud och möjlighet att utföra uppdraget, var det Sweax som ansågs mest attraktiva. Sweax erbjudande bäst passar föreningens behov, de är personliga och vill vara med på vår utvecklingsresa.

Tack vare konkurrensutsättning av detta avtal kunde föreningen sänka sina skötselkostnader med över 1 miljon kronor per år.

## Kostnadsbesparingar

Tack vare föreningens intensiva förbättrings- och utvecklingsarbete har vi inte bara kunnat öka kvalitets- och servicenivå utan även sänka många kostnader vilket nu gynnar oss när priser och räntor går upp. När de generella kostnaderna för förvaltning senaste året ökat med 18,6 % enligt SCB fastighetsförvaltningsindex så har vårt arbetssätt med egen anställd förvaltning lett till många sänkta kostnader och ökad tillgänglighet, service och kvalitet.

## Stamreoveringen genomförd

Stamreoveringen, som är ett av de absolut största underhållsprojektet i föreningens historia, avslutades i december. Renoveringen innefattade bland annat helrenovering av samtliga WC- och badutrymmen. Förutom att lägenheterna har fått nya fina badrum kan vi se att föreningens reparationskostnader redan har minskat.

# ÅRET SOM GÅTT

## Gemensamma elavtal

Föreningen har nu gemensamma elavtal och kan som storkonsument upphandla el till förmånliga priser. Därför har medlemmarnas elpris under 2022 varit i snitt 60 % lägre än för jämförbara bostäder utan gemensamt elavtal.

## Över 80 miljoner kronor i bidrag

Föreningen har beviljats ett bidrag på upp till **77 miljoner kronor**, upp till 50 % av kostnaderna för:



Medfinansieras av  
Europeiska unionen

- Byte av fönster
- Solceller
- Temperaturmätare i lägenheter
- Smart styrning av värme

Finansieringen kommer från Europeiska unionen—NextGenerationEU.

Efter att stämman i maj fattat beslut om **laddplatser** för elbilar så har föreningen även sökt och fått godkänt bidrag för 50% av kostnaderna upp till max **4,5 miljoner kronor**.

## Passersystem och brytskydd

Vid varje entréport har en taggläsare och brytskydd installerats, vilket förhindrar obehöriga att ta sig in. Gästerna kan ringa på med hjälp av porttelefonen och vi kan enkelt släppa in dem med ett knapptryck.

## Nya ytterdörrar

Alla lägenheter har nu fått nya fina ytterdörrar.

Dörrarna är bättre isolerade än de gamla och minskar både kallras och ljud utifrån.



## Brf Gräslöken 50 år

1972 stod föreningens samtliga 832 lägenheter färdiga för inflyttning. I augusti 50 år senare samlades hela vår förening i ett gemensamt jubileumsfirande.

Dagen började med **knattefotboll** och **glassbilen** kom och tutade bara för oss, och glass i stora lass delades ut till både stora och små barn. För de små fanns även **hoppborg**, **ponnyridning** och **ansiktsmålning**.



De äldre fick roa sig på **hantverksmessa**, delta i **lotteri** och senare på kvällen lyssna till **trubadurer** i föreningens partytält.

När mörkret lagt sig fick vi uppleva en häftig och sprakande **eldshow**. Under dagen hölls det även öppet hus för föreningens många fritidsaktiviteter såsom **gymmet**, **snickarboden** och **tennisbanan**. Syftet med dagen var att skapa gemenskap grannar emellan.

**HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala**  
**Org nr 717600-7644****Årsredovisning för räkenskapsåret 2022**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Förändring i eget kapital	9
Resultatdisposition	9
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper	14
Upplýsningar till resultaträkningen	15
Upplýsningar till balansräkningen	19

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i svenska kronor, SEK. Uppgifter inom parentes avser föregående år.





## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf 53 Gräslöken i Uppsala (717600-7644) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag som bildades 1968. Föreningen äger byggnaderna på fastigheterna Uppsala Årsta 5:1-6, 6:2-7, 21:1, 22:1, 23:1 samt 24:1-2 som byggdes år 1970-1972, i vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Marken innehas med äganderätt. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende åt föreningens medlemmar. Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 16 juni 2018.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 31 maj 2022. Styrelsen har under året haft 16 protokollförda styrelsemöten samt 20 arbetsutskottssammanträden.

#### *Styrelsens sammansättning*

Fredrik Fredin	Ordförande	i tur att avgå
Kenneth Sundin	Vice ordförande	
Helena Westergren	Sekreterare	i tur att avgå
Mikael Pettersson	Vice sekreterare	
Daniel Callbo	Ledamot utsedd av HSB Uppsala	
Marcus Eklund	Ledamot	
Johanna Hokkanen	Ledamot	
Camilla Olsson	Ledamot	i tur att avgå
Robert Petersson	Ledamot	
Jindrich Suk	Ledamot	i tur att avgå
Elisabet Wigfeldt Jacobsen	Ledamot	
Carolina Klövstedt	Suppleant	
Charlie Lundin	Suppleant	
Robert Ursino	Suppleant	
Henrik Törnros	Suppleant	

Firman tecknas av styrelsen. Firmatecknare har under året varit Fredrik Fredin och Kenneth Sundin, två i förening. Extern firmatecknare för föreningen är Malin Roslund, anställd förvaltare för föreningen. Styrelsen har sitt säte i Uppsala.

Revisorer har under året varit Rose-Marie Östling, vald av föreningen och Niclas Wärenfeldt från BoRevision i Sverige AB, utsedd av HSB Riksförbund. Som suppleant för Rose-Marie Östling valdes Sofie Ivarsson.

I valberedningen ingår Sindy Yanez (sammankallande), Sofia Nordanskog samt Torsten Eriksson.

**Föreningens personal**

Föreningen har anställd egen personal. Nedan anges föreningens anställda med namn och profession:

Malin Roslund, Förvaltningschef (anställd sedan februari 2021)

Viveca Arkehag, Ansvarig Medlems- och boendeservice (anställd sedan juli 2022)

Ander Nilsson, Ansvarig drift och skötsel (anställd sedan november 2022)

**Avtal**

Föreningen har under året haft avtal med nedanstående företag:

**Leverantör**

HSB Boservice i Uppland AB

HSB Boservice i Uppland AB

HSB Boservice i Uppland AB

Certego AB

Miab AB

Recover

Vattenfall AB

Vattenfall AB

Vattenfall AB

Uppsala Vatten och Avfall AB

Länsförsäkringar AB

Anticimex

Com Hem AB/Tele2

Telia AB

Parkia AB

Certego AB

Infometric

Scrive

**Avtalstyp**

Fastighetsskötsel

Ventilationservice

Köhantering parkeringsplatser

Nyckelhantering

Städ

Stam-/stoppspolning

Elnät

Elhandel

Fjärrvärme

Vatten, hushållsavfall

Fastighetsförsäkringar & Bostadstillägg

Skadedjurshantering

Kabel-tv (gruppavtal för alla boende), bredband

Telefoni

Parkeringsvakt

Lås, nycklar, passer- och bokningssystem

Individuell mätning el

Digital signering av avtal

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av HSB Boservice i Uppland AB.

**Studie- och fritidsverksamhet**

Samordnare för Gräslöken fritid har under verksamhetsåret varit Mikael Pettersson.

Föreningen har under verksamhetsåret erbjudit följande utbud av lokaler och verksamheter:

- Gym & motionslokal
- Isbana (vintertid)
- Lekplatser
- Tennisplan
- Bouleplan
- Multisport arena
- Fotbollsplaner
- Hobbyrum
- Bastu
- Bibliotek
- Vävstuga
- Samlingslokal
- Grillplatser
- Övernattningsrum

En översyn av föreningens fritids- och serviceutbud har genomförts och förslag till utveckling presenterades vid årsstämman 2022.

Stämman beslutade att:

- anlägga konstgräsyta för fotboll och isbana (vintertid) på gamla basket- och grusplanen invid norra Gräslöksgatan/Kamomillgatan
- anlägga en liknande konstgräsyta på grusplanen invid norra Kamomillgatan/Fänkålgatan
- utöka gymmet till ytor som idag innefattar hobbyrum och målarrum
- hobbyrum och målarrum ska flyttas till nuvarande utrymme som innefattar vävstuga
- vävstugan ska avvecklas



## **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

### ***Ekonomi***

Det gångna räkenskapsåret ger verksamheten ett underskott uppgående till 7 192 753 kr. Det fria egna kapitalet uppgår efter detta räkenskapsår till 23 915 244 kr. Planerat underhåll av fastigheterna har genomförts för 3 748 530 kr.

Föreningen har ett från verksamheten negativt kassaflöde för räkenskapsåret, se kassaflödesanalys på sid.13.

### ***Underhåll och investeringar***

Underhållsfondens storlek är vid räkenskapsårets slut 40 027 049 kr. Styrelsen föreslår att stämman avsätter 0 kr till underhållsfonden. Styrelsens förslag till avsättning görs utifrån den rekommenderade avsättningen i underhållsplanen. Styrelsen föreslår också att stämman disponerar 3 748 530 kr ur fonden för täckande av utgifter för genomfört underhåll.

Föreningens stadgar föreskriver att avsättningen till yttre fond sker enligt antagen underhållsplan. Den rekommenderade avsättningen för 2022 är 0 kr.

Föreningen har beviljats ett bidrag på upp till 77 318 778 kr för energieffektiviseringsåtgärder genom medel från Europeiska Unionen - *NextgenerationEU*. Hälften av bidraget betalades ut i förskott under 2022.

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften med 1,5 % den 1 januari 2022. Den 1 januari 2023 höjs årsavgiften ytterligare med 8 %.

Under 2022 har ett nytt lån upptagits om 50 Mkr.

### ***Underhåll av fastigheten***

Under året

- Stambyte med badrumsrenovering och installation av individuell mätning av el genomfördes mellan 2019-2022. Löpande OVK-besiktning har genomförts i samband med stamrenoveringen.
- Nytt vattenbehandlingssystem - Pipejet från Bauer - har installerats.
- Reparation och underhåll av balkongsidor har genomförts under året och kommer tillsammans med renoveringar och underhåll av husgrunderna att fortsätta under kommande år.
- Byte av lägenhetsdörrar genomfördes under 2021-2022. Därutöver har brytskydd på entréportar installerats.
- Installation av elektroniskt passagesystem installerades under 2021-2022.

Kommande planerat större underhåll

- 2022-2024 Stambyte och renovering av servicehus, byte fönster, installation av laddplatser för elbilar, solceller samt temperaturmätare i lägenheter.
- 2024-2028 Byte maskiner i tvättstugor
- 2028-2032 Byte balkongskärmar, värmeledningar och radiatorer
- 2032-2034 Renovering tak



Tidigare genomfört större underhåll

- 1992 Samtliga hus försågs med sadeltak
- 2014-2016 Byte av intern kulvert för värme, vatten och avlopp

### ***Besiktning***

Den årliga besiktningen enligt stadgarna utfördes den 9 juni 2022 av Daniel Wall, HSB Boservice i Uppland AB, och Malin Roslund, Förvaltningschef Brf Gräslöken. Vid besiktningen framkom inga väsentliga brister.

### ***Årets anskaffning, Stamreovering, se not 12.***

Stamreoveringen genomfördes med en stämmobeslutad budget på 285 Mkr. Projektbudgeten har efter upphandling reviderats till 265 Mkr. Arbetet påbörjades i augusti 2019 och färdigställdes i december 2022.

I stamreoveringsprojektet genomfördes följande åtgärder:

(beroende på lägenhetstyp finns skillnader)

- Total helreovering av samtliga bad- och WC-utrymmen (Vatten, avlopp, vitvaror, armaturer, dusch/bad/WC/kommoder samt handdukstorkar.
- Byte och delvis relining av stammar från badrum/WC och kök till kulvert (kulvert helreoverad 2014-2016).
- Byte el-centraler (föreningen övertar elavtal och tar bort de fasta kostnaderna för varje lägenhetsinnehavare).

Stamreoveringen har projekterats och projektletts av konsulten Jonas Lundhberg, JPL. Huvudentreprenör har varit Byggconstruct AB.

Reoveringen erbjöd dels ett standardutförande för alla boende, men också möjlighet till ökade tillval.

Stamreoveringsprojektet, dörrbyte, installation av passagesystem avslutas samt aktiveras för avskrivning 2022.

### ***Utveckling***

Föreningens egna förvaltningsorganisation har utökats till tre heltidsanställda. De ökade personalkostnaderna har varit lägre än de besparingar som har gjorts med hjälp av personalens utförda arbete.

Bland annat har föreningen tecknat avtal om fastighetsskötsel med ny leverantör efter en konkurrensutsättning av avtalet.

### Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets slut uppgår årsavgifterna till i genomsnitt 680 kr per kvm lägenhetsyta och år. Årsavgifterna ska täcka föreningens löpande kostnader för drift och finansiering samt beräknat planerat underhåll av fastigheten i enlighet med fastställd underhållsplan.

Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 1015 (1002). Under året har 62 (70) bostadsrätter överlåtit. *Inom parentes anges antal föregående år.*

Föreningens fastigheter Årsta 5:1-6, 6:2-7, 21:1, 22:1, 23:1 samt 24:1-2 har ett taxeringsvärde uppgående till 918 600 000 kr, varav byggnadsvärdet är 589 400 000 kr.

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos Länsförsäkringar och bostadsrättstillägg ingår.

### Bostadsrätts- och uthyrningsenheter

Bostadslägenheter med bostadsrätt med sammanlagd yta av 58 302 kvm.

1 rum och kök	62 st
2 rum och kök	370 st
3 rum och kök	338 st
4,5 rum och kök	62 st
Summa bostadslägenheter	832 st
Lokaler med hyresrätt, totalt 301 kvm	1 st

### Parkeringsplatser

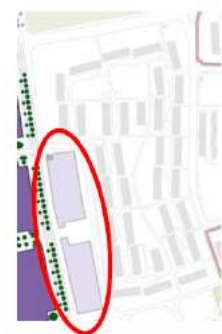
Boendeparkeringsplatser	227 st
<i>Förhyrda parkeringsplatser</i>	
Garageplatser med el för motorvärmare	290 st
Parkeringsplatser med el för motorvärmare	182 st
Parkeringsplatser	111 st
Motorcykelgarage	5 st
Motorcykelplatser i garage	10 st
Motorcykelplatser utomhus	1 st
Husvagnsplatser	12 st
Summa parkeringsplatser	838 st

Under tiden för stamreoveringen har ett antal parkeringsplatser nyttjats för ersättningsboende i moduler och ett antal parkeringsplatser har tillfälligt skapats på området.

### Indikativt värde byggrätter

Området Östra Salabacke är i kommunens planprogram utpekad som ett utvecklingsområde för bostäder och verksamheter. En av föreningens ägda fastigheter Uppsala Årsta 21:1 (i dagsläget parkering), är i planprogrammet utpekad som föreslagen bebyggelse. Detta har ökat värdet på marken. Fastigheten skulle kunna bebyggas med bostäder när en ny detaljplan för området antas. Byggrätten har ett indikativt marknadsvärde på 248 Mkr.

Det indikativa marknadsvärdet har beräknats som om byggrätterna om av en lagakraftvunnen detaljplan, vilket ännu inte är fallet. Värdet ska därför ses som en indikation. Analys och värdering har genomförts av Croisette Valuation & Analysis AB den 9 mars 2022.



**Flerårsöversikt**

Om inget annat anges redovisas nyckeltalen i tusentals kronor. I "likvida medel" ingår både penningplaceringar på kort och lång sikt. "Kassalikviditet" visar föreningens betalningsförmåga på kort sikt. "Överskott för underhåll" är ett mått som visar föreningens möjlighet att finansiera byggnadens förslitning.

	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm	680	675	661	652
Låneskuld kr/kvm	6 055	5 258	3 801	3 846
Likvida medel	35 905	44 492	33 674	103 497
Kassalikviditet i %	34,4	61,3	87,9	197,7
Soliditet i %	13,9	18,4	23,1	22,8
Överskott för underhåll kr/kvm	164	184	187	189
Nettoomsättning	45 947	43 618	42 345	41 189
Resultat efter finansiella poster	-7 193	1 123	1 197	1 641
Årets resultat	-7 193	1 123	1 197	1 641
Eget kapital	66 551	73 743	72 620	71 423
varav underhållsfond	40 027	42 697	45 666	48 192
Utfört underhåll	3 749	2 670	2 969	2 527

**Definitioner nyckeltal**

*Genomsnittlig årsavgift bostäder kr/kvm* beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

*Låneskuld kr/kvm.* Föreningens totala fastighetslån fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler.

*Likvida medel* består av föreningens ev. placeringar, banktillgodohavanden och avräkningskonto hos HSB Uppsala.

*Kassalikviditet* beräknas som omsättningstillgångar exklusive lager i förhållande till kortfristiga skulder.

De lån som förfaller till omförhandling under nästa räkenskapsår redovisas i enlighet med SrfU8 som kortfristig del av ett lån.

*Soliditet* beräknas av summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

*Överskott för underhåll kr/kvm* beräknas utifrån årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll per kvm-yta för bostäder och lokaler.

*Nettoomsättning* - de olika delposterna redovisas i not "nettoomsättning".

*Resultat efter finansiella poster och årets resultat* - se resultaträkningen.

*Eget kapital och underhållsfond* - se balansräkningens skuldsida.

*Utfört underhåll* visar utfört planerat underhåll i enlighet med föreningens stadgar.



**Förändring i eget kapital**

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
<b>Belopp vid årets ingång</b>	<b>2 608 300</b>	<b>42 696 609</b>	<b>27 315 208</b>	<b>1 123 229</b>	<b>73 743 346</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll		-			
Årets uttag från fond för yttre underhåll		-2 669 560			
Balanseras i ny räkning			3 792 789	-1 123 229	
Upplåtelse av ny bostadsrätt	-				
Årets resultat				<u>-7 192 753</u>	<u>-7 192 753</u>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>2 608 300</b>	<b>40 027 049</b>	<b>31 107 997</b>	<b>-7 192 753</b>	<b>66 550 593</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	31 107 997
Årets resultat	<u>-7 192 753</u>
Att disponera	23 915 244
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande	
Uttag ur föreningens underhållsfond för utfört underhåll	-3 748 530
Balanserat resultat	<u>27 663 774</u>
Summa	23 915 244

*Ekonomisk ställning och resultat*

Resultatet av föreningens verksamhet under räkenskapsåret och den ekonomiska ställningen vid årets utgång framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	45 947 323	43 618 292
Övriga rörelseintäkter	3	20 215	21 272
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>45 967 538</b>	<b>43 639 564</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-29 720 393	-28 234 784
Periodiskt underhåll	5	-3 748 530	-2 669 560
Övriga externa kostnader	6	-907 636	-607 110
Personalkostnader och arvoden	7	-1 963 796	-1 716 482
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-12 928 891	-6 817 653
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-49 269 246</b>	<b>-40 045 589</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-3 301 708</b>	<b>3 593 975</b>
<b>Finansiella poster</b>	9		
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		29 468	57 145
Räntekostnader och liknande resultatposter		-3 920 513	-2 527 891
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-3 891 045</b>	<b>-2 470 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-7 192 753</b>	<b>1 123 229</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-7 192 753</b>	<b>1 123 229</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-7 192 753</b>	<b>1 123 229</b>

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10, 11	441 578 441	169 401 726
Pågående nyanläggning	12	111 761	185 057 897
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		441 690 202	354 459 623
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		500	500
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		441 690 702	354 460 123
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts, hyres- och kundfordringar		456 509	113 262
Övriga fordringar	14	36 254 248	44 771 649
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	538 643	1 000 830
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		37 249 400	45 885 741
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		37 249 400	45 885 741
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		478 940 102	400 345 864



Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 608 300	2 608 300
Fond för yttre underhåll		40 027 049	42 696 609
Summa bundet eget kapital		42 635 349	45 304 909
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		31 107 997	27 315 208
Årets resultat		-7 192 753	1 123 229
Summa fritt eget kapital		23 915 244	28 438 437
<b>Summa eget kapital</b>		<b>66 550 593</b>	<b>73 743 346</b>
<i>Långfristiga skulder</i>	16		
Övriga skulder till kreditinstitut		303 689 518	251 777 560
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>303 689 518</b>	<b>251 777 560</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	16	51 125 892	56 369 092
Leverantörsskulder		0	7 938 610
Skatteskulder		257 114	72 213
Övriga skulder	17	1 774 319	1 898 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	55 542 666	8 546 994
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>108 699 991</b>	<b>74 824 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>478 940 102</b>	<b>400 345 864</b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Årets resultat	-7 192 753	1 123 229
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	12 928 891	6 817 653
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>	5 736 138	7 940 882
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) övriga kortfristiga fordringar	49 573	-310 702
Ökning (+) /minskning (-) av kortfristiga skulder (exkl. kortfristig del av skulder till kreditinstitut)	39 118 232	-433 562
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	44 903 943	7 196 618
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv/försäljning av byggnader och mark	-100 159 469	-81 794 439
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-100 159 469	-81 794 439
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) / minskning (-) av lån till kreditinstitut	46 668 758	85 415 280
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	46 668 758	85 415 280
<b>Årets kassaflöde</b>	-8 586 768	10 817 459
Likvida medel vid årets början	44 491 755	33 674 297
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<u>35 904 987</u>	<u>44 491 755</u>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto hos HSB Uppsala in i de likvida medlen.

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Intäktsredovisning

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

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas. Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	2,4 %
Kulvertarbetet	3,3 %
Stamreovering	2 %
Passagesystem	3,3 %
Dörrbyte	3,3 %
Vattenreningssystem	6,6 %
Luftvärmepump	20 %

Under 2022 togs stamreovering, passagesystem, dörrbyte, vattenreningssystem och luftvärmepump upp i anläggningsregistret för avskrivning.

#### 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.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.



**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan. Beslutande organ är stämman.

**Skulder till kreditinstitut**

Av föreningens lån förfaller 48,1 Mkr till omförhandling under nästa räkenskapsår. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kreditgivaren inte säger upp lånet. I enlighet med BFNAR 2012:1 redovisar föreningen dessa lån som kortfristiga.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kr per lägenhet.

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

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

**Upplysningar till resultaträkningen****Not 2 Nettoomsättning**

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Årsavgifter bostäder	39 629 568	39 365 650
Hysesintäkter lokaler	57 620	41 580
Hysesintäkter garage	1 298 825	1 142 352
Hysesintäkter p-platser	864 475	802 122
Hysesrabatter	-1 097	-98
Kabel-Tv- och bredbandsavgifter	994 300	694 073
Överlåtelseavgift	95 450	83 300
Pantförskrivningsavgift	80 857	66 083
Övriga intäkter	2 927 325	1 423 230
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>45 947 323</b>	<b>43 618 292</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Försäkringsersättning	20 215	21 272
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>20 215</b>	<b>21 272</b>

**Not 4 Driftskostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	5 747 230	5 683 533
Serviceavtal	565 908	612 769
Entreprenadstäd	425 795	909 742
Besiktningkostnader	0	41 662
Förbrukningsmaterial	254 972	172 376
Reparationer	1 475 650	1 353 075
Elavgifter	3 416 675	2 176 373
Uppvärmning	9 283 759	9 318 984
Vatten och avlopp	2 325 566	2 444 667
Sophämtning	1 707 109	1 281 597
Fastighetsförsäkringar	653 101	714 578
Kabel-TV, bredband m.m	1 081 473	1 050 641
Fastighetsskatt/fastighetsavgift	1 419 808	1 267 888
Administrativ förvaltning enligt avtal	713 949	696 392
Övriga externa tjänster, drift	115 117	36 069
Studie- och fritidsverksamhet	178 102	158 057
Medlems- och föreningsavgifter	249 900	249 900
Bevakningskostnader	97 754	52 800
Övriga driftskostnader	8 525	13 681
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>29 720 393</b>	<b>28 234 784</b>

**Not 5 Periodiskt underhåll**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Planerat underhåll utvändigt	0	14 125
Planerat underhåll fasad	3 262 736	1 439 660
Planerat underhåll mark	271 645	681 455
Planerat underhåll lokaler	4 000	2 813
Planerat underhåll ventilation	118 119	384 627
Planerat underhåll värme	59 926	0
Planerat underhåll el-installationer	16 948	0
Planerat underhåll övrig utrustning	15 156	146 880
<b>Summa underhållskostnader</b>	<u>3 748 530</u>	<u>2 669 560</u>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Styrelseansvarsförsäkring	11 250	7 497
Förbrukningsinventarier o dyl.	252 598	323 218
Kontorsmaterial och liknande	26 484	33 043
Telefon och porto	59 232	34 841
Tidningar och tidskrifter, reklam	17 717	32 747
Konsultarvoden	506 581	144 144
Revisionsarvode extern revisor	33 774	31 620
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<u>907 636</u>	<u>607 110</u>



**Not 7 Personalkostnader och arvoden**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner till anställda	927 623	744 628
Vicevärdsarvode	5 000	18 400
Styrelsearvoden	305 839	328 100
Arvoden föreningsrevisor	0	12 000
Arvode valberedning	39 128	26 830
Övriga arvoden	154 400	131 850
Arbetsgivaravgifter och löneskatter	435 058	392 496
Övriga personalkostnader	96 748	62 178
<b>Summa personalkostnader och arvoden</b>	<b>1 963 796</b>	<b>1 716 482</b>

Föreningen har under året haft tre anställda.

**Not 8 Av- och nedskrivningar**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Avskrivning byggnader	12 928 891	6 817 653
<b>Summa av- och nedskrivningar</b>	<b>12 928 891</b>	<b>6 817 653</b>

**Not 9 Finansiella poster**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkter från avräkning, bank och dyl.	29 084	57 111
Ränteintäkter av hyres- och kundfordringar	21	34
Ränteintäkter från skattekonto	363	0
Räntekostnader	-3 920 513	-2 527 891
<b>Summa finansiella poster</b>	<b>-3 891 045</b>	<b>-2 470 746</b>

## Upplysningar till balansräkningen

## Not 10 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader, ingående anskaffningsvärde	234 982 561	234 982 561
Årets anskaffning *	285 105 606	0
Ingående avskrivning på byggnader	-71 633 933	-64 816 280
Årets avskrivningar, byggnader	-12 928 891	-6 817 653
<b>Bokförda värden byggnader</b>	<b>435 525 343</b>	<b>163 348 628</b>
Mark	6 053 098	6 053 098
<b>Utgående redovisat värde byggnader och mark</b>	<b>441 578 441</b>	<b>169 401 726</b>
Taxeringsvärde byggnad	589 400 000	444 400 000
Taxeringsvärde mark	329 200 000	183 600 000
*Årets anskaffning avser stamreovering, dörrbyte, passagesystem samt luftvärmepump.		

## Not 11 Maskiner och inventarier

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärde	347 417	347 417
Ingående avskrivningar på inventarier	-347 417	-347 417
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 12 Pågående nyanläggningar

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående anskaffningsvärden	185 057 897	103 263 458
Årets anskaffning	100 090 074	81 794 439
Omklassificering till byggnad	285 105 606	0
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>111 761</b>	<b>185 057 897</b>

Pågående nyanläggning avser solcellsprojekt.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Andel i HSB Uppsala	500	500
<b>Summa andra långfr. v.pappersinnehav</b>	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
I avräkning med HSB Uppsala	35 904 987	44 491 755
Skattekonto	349 261	278 935
Momsfordringar	0	959
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>36 254 248</b>	<b>44 771 649</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Kostnader för vatten och avlopp	0	163 401
Sophämningskostnader	0	93 558
Försäkringspremier	256 648	242 048
Kabel-TV avgifter m.m.	253 083	259 815
Förvaltningsavtal	25 159	216 983
Övrig förutbetald fastighetsförvaltning	3 753	3 753
Övrigt upplupet och förutbetalt	0	21 272
<b>Summa förutbet kostn och uppl intäkter</b>	<b>538 643</b>	<b>1 000 830</b>

## Not 16

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Övriga skulder till kreditinstitut	354 815 410	308 146 652
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>354 815 410</b>	<b>308 146 652</b>
<b>Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut</b>		
Fastighetsinteckningar		
Uttaga pantbrev i fastighet	357 359 300	323 841 300
<b>Summa ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>357 359 300</b>	<b>323 841 300</b>

Skulder till kreditinstitut fördelat med nedanstående villkor:

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden tom</u>	<u>Lånebelopp 2022-12-31</u>
Stadshypotek	0,64	2024-09-30	26 595 000
Stadshypotek	0,79	2024-12-01	97 000 000
Stadshypotek	0,69	2026-01-30	6 542 560
Stadshypotek	0,83	2026-03-30	98 500 000
Stadshypotek	2,60	2023-02-07	25 000 000
Stadshypotek	2,38	2024-04-30	24 875 000
Stadshypotek	2,93	2026-06-01	26 596 350
Stadshypotek	2,93	2026-06-01	26 566 500
<u>Stadshypotek</u>	1,52	2023-03-30	<u>23 140 000</u>
<b>Summa</b>			<b>354 815 410</b>
Avgår kortfristig del (nästa års amortering)			-3 505 892
Avgår lån för omförhandling 2023			-47 620 000
<b>Totalt</b>			<b>303 689 518</b>

Upplysning om skulder som förfaller senare än 5 år 337 285 950 kr



**Not 17 Övriga skulder**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Momsskuld	8 432	0
Fond för inre underhåll	1 601 598	1 778 872
Källskatt för arvoden och personallöner	30 377	14 584
Arbetsgivaravgift	36 989	16 057
Övriga kortfristiga skulder	96 923	88 536
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>1 774 319</b>	<b>1 898 049</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Löner och arvoden	317 082	257 524
Semesterlöner	50 757	20 700
Arbetsgivaravgifter	96 604	87 387
Reparationskostnader	94 678	65 794
Underhållsutgifter	0	21 280
Kostnader för förvaltningsavtal	553 838	35 490
Arvode revision	30 882	30 120
Elavgifter	656 399	345 290
Uppvärmningskostnader	2 226 421	1 409 209
Kostnader för vatten och avlopp	204 542	0
Sophämningskostnader	224 366	77 718
Förutbetalda hyror och avgifter	3 454 916	3 337 681
Upplupna räntekostnader	506 516	281 872
Övrigt upplupet och förutbetalt*	47 125 665	2 576 929
<b>Summa uppl kostn och förutbet intäkter</b>	<b>55 542 666</b>	<b>8 546 994</b>

\* Avser förutbetalda intäkter i form av bidrag för energieffektivisering samt upplupna kostnader investeringar.

Uppsala 2023 \_\_\_\_\_

Fredrik Fredin

Kenneth OE Sundin

Helena Westergren

Mikael Pettersson

Robert Petersson

Elisabet Wigfeldt Jacobsen

Johanna Hokkanen

Camilla Olsson

Jindrich Suk

Marcus Eklund

Daniel Callbo

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 \_\_\_\_\_.

Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund

Rose-Marie Östling  
Av föreningen vald revisor

# Verifikat

Transaktion 09222115557489639666



## Dokument

<p><b>Årsredovisning 12-2053</b> Huvuddokument 23 sidor <i>Startades 2023-03-24 16:02:12 CET (+0100) av HSB E-tjänst (HE)</i> <i>Färdigställt 2023-03-31 07:36:10 CEST (+0200)</i></p>	<p><b>framsida gräslöken</b> Bilaga 1 3 sidor Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</i></p>
<p><b>år 2022 - sista sidan</b> Bilaga 2 1 sida Inte sammanfogad med huvuddokumentet. <i>Bifogad av HSB E-tjänst (HE)</i></p>	

## Initierare

HSB E-tjänst (HE)  
*aut.brf\_etjanster@hsb.se*

## Signerande parter

<p><b>Fredrik Fredin (FF)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "FREDRIK FREDIN"</i> <i>Personnummer 198202038918</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "FREDRIK FREDIN"</i> <i>Signerade 2023-03-25 07:52:56 CET (+0100)</i></p>	<p><b>Helena Westergren (HW)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "HELENA WESTERGREN"</i> <i>Personnummer 196908291427</i></p>  <p><i>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "HELENA WESTERGREN"</i> <i>Signerade 2023-03-26 20:44:20 CEST (+0200)</i></p>
<p><b>Robert Petersson (RP)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "LEIF ROBERT PETERSSON"</i> <i>Personnummer 198105210291</i></p>	<p><b>Marcus Eklund (ME)</b> <i>Identifierad med svenskt BankID som "MARCUS EKLUND"</i> <i>Personnummer 198609211597</i></p>



# Verifikat

Transaktion 09222115557489639666



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "LEIF ROBERT PETERSSON"  
Signerade 2023-03-26 20:01:00 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MARCUS EKLUND"  
Signerade 2023-03-26 15:45:16 CEST (+0200)

Camilla Ohlsson (CO)  
Identifierad med svenskt BankID som "CAMILLA OLSSON"  
Personnummer 197506227888



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "CAMILLA OLSSON"  
Signerade 2023-03-28 13:31:20 CEST (+0200)

Mikael Pettersson (MP)  
Identifierad med svenskt BankID som "MIKAEL PETERSSON"  
Personnummer 197006051457



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MIKAEL PETERSSON"  
Signerade 2023-03-26 16:59:13 CEST (+0200)

Daniel Callbo (DC)  
Identifierad med svenskt BankID som "DANIEL CALLBO"  
Personnummer 198804140716



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "DANIEL CALLBO"  
Signerade 2023-03-26 16:08:20 CEST (+0200)

Johanna Hokkanen (JH)  
Identifierad med svenskt BankID som "JOHANNA HOKKANEN"  
Personnummer 198301241520



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JOHANNA HOKKANEN"  
Signerade 2023-03-27 20:35:31 CEST (+0200)

Elisabet Wigfeldt Jacobsen (EWJ)  
Identifierad med svenskt BankID som "ELISABET WIGFELDT JACOBSEN"  
Personnummer 198912141424

Kenneth Oe Sundin (KOS)  
Identifierad med svenskt BankID som "KENNETH SUNDIN"  
Personnummer 195707228234



# Verifikat

Transaktion 09222115557489639666



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"ELISABET WIGFELDT JACOBSEN"  
Signerade 2023-03-26 18:20:52 CEST (+0200)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"KENNETH SUNDIN"  
Signerade 2023-03-25 10:37:46 CET (+0100)

Jindrich Suk (JS)  
Identifierad med svenskt BankID som "JINDRICH SUK"  
Personnummer 198904151472



Namnet som returnerades från svenskt BankID var  
"JINDRICH SUK"  
Signerade 2023-03-26 19:55:36 CEST (+0200)

Rose-Marie Östling (RÖ)  
Identifierad med svenskt BankID som "Siv Rose-Marie  
Östling"  
Personnummer 195205201428



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Siv  
Rose-Marie Östling"  
Signerade 2023-03-28 15:20:34 CEST (+0200)

Niclas Wärenfeldt (NW)  
Identifierad med svenskt BankID som "Per Niclas  
Wärenfeldt"  
Personnummer 197906032755



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Per  
Niclas Wärenfeldt"  
Signerade 2023-03-31 07:36:10 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de





# Verifikat

Transaktion 09222115557489639666

dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



# BRF GRÄSLÖKEN

***”Vi är den stora bostadsrättsföreningen med det lilla extra”***

Vi förvaltar och vårdar våra gemensamma tillgångar och tillsammans skapar vi ett högkvalitativt boende i en välskött och ekonomisk stabil förening där alla trivs, känner trygghet och är en del av den särskilda gemenskap som Brf Gräslöken är känd för.

Som bostadsförening så sticker vi ut, inte bara som Uppsalas största bostadsrättsförening, utan även som en progressiv, nytänkande och långsiktig förening som förutom att omhänderta medlemmarnas ekonomiska och kvalitativa boendevärden även erbjuder det där lilla extra.

## **TILLSAMMANS**

Tillsammans är kanske det viktigaste perspektivet i vår bostadsrättsförening. Engagemanget i föreningen är föreningen. Från grannars samverkan, stöd, hjälp och gemenskap till valberedningens, styrelsens, revisorernas förvaltningens och alla andra funktioners ansvarstagande, kompetens och förmåga.

## **TRYGGHET**

Trygghet baseras på tryggheten i en välskött och välunderhållen förening med en stabil ekonomi, men även i perspektivet i att kunna känna sig trygg i sitt boende när staden kommer närmare och att känna tillit och trygghet i föreningens hantering.

## **TRIVSEL**

Trivsel är en förutsättning för ett bra boende. I trivsel inrymmer vi en bra boendemiljö med bland annat service, skötsel och underhåll av vårt område och våra fastigheter, men även möjligheten till umgänge och samverkan mellan grannar genom våra gemensamma föreningsresurser och vår fritidsförening Gräslöken Fritids olika aktiviteter och verksamheter.

## **TRANSPARENS**

Transparens innebär för oss att information finns tillgänglig och att varje medlems rätt till insyn säkerställs. Vi säger vad vi gör och varför.

## **TILLGÄNGLIGHET**

Tillgänglighet ska utifrån vad som är försvarbart ekonomiskt och integritetsmässigt genomsyra allt vad föreningen gör. Från tillgång till information, möjlighet till kommunikation, service, lokaler och verksamheter, till underhåll, drift och förvaltning.

## **TROVÄRDIGHET**

Trovärdighet kommer ur att vi har en öppenhet inom föreningen och behandlar alla lika. Vi tar ansvar för vår förening och vi har alltid föreningens intressen i fokus. Vi gör som vi säger.

# GRÄSLÖKEN

[www.grasloken.se](http://www.grasloken.se)

MEMBER I HSB

