



Årsredovisning 2025

HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm

MEMBER IN HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769607-6897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äka 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-05-29.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tungstenen 4	2004-01-01	2003 och 2004

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret, Box 2196, 10315 Stockholm. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2026-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 736
9	p-platser	0
Totalt 73 objekt		4 736

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 17 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Tungstenen GA:l	G:A		28 / 100	Kommunikationsytor samt installationer och anordningar för anläggningens drift

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Dimitrios Karamanos	Ordförande	2024-05-31
Anders Aurelius-Chrigström	Ledamot	2023-05-18
Björn Gävert	Ledamot	2023-05-18
Camilla Brännfors	Ledamot	2006-09-20
Bessy Campos Sorto	Ledamot	2024-05-31
Andreas Lars He Runhem	Ledamot	2023-05-18

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bessy Campos och Andreas Runhem.

Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Anders Aurelius-Chrigström, Björn Gävert, Andreas Lars He Runhem och Dimitrios Karamanos.

Revisorer har varit: Neda Jazayeri vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Ulrika Söderborg (sammankallande), Tomas Engström samt Thomas Didrel, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-26. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften höjdes med 5 % från och med april 2025.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov under en 50-års period. 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 2023-11-01. En årlig underhållsbesiktning utfördes av Nytorget Fastigheter AB enligt föreningens förvaltningsavtal i juli 2025.

- Byte av fastighetsförvaltningsbolag från Nytorget till Delagott
- Byte av återvinningspartner från Remondis till Ragn-Sells
- Övergång av elbilsladdning från InCharge till Voltiva

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

2007 Ny fiberdragning, bredband
2010 Iordningsställt två gästparkeringar inklusive skyltning
2010 Rörelsestyrd belysning i källare och miljörummen
2010 Postfacken bytta
2011/2021 Målning av lekplats, ett antal gånger
2011 Sandlådan togs bort och stor grill på plats
2011/2021 Målning av parkbänkar
2012/2021 Radonmätning

2012/2019/2021 OVK, inkl energideklaration
2012 Målning av fönster
2015 Brandsläckare och brandvarnare
2015 Ny dator och skrivare, säkerhetsskåp
2016 Tvätt av tak och spolning av takrännor hus 48, 50, 52
2016 Fasadtvätt
2016 Aptus uppgradering, säkerhetsåtgärd
2016/2021 Kapning av träd, närgående fasaderna
2016 och 2018 Utbytning av belysning till LED lampor i och utanför fastigheterna
2017 Målning av garageplatser
2017 Cykelställ med låsanordning.
2017 Nya markplattor
2017 Nya papperskorgar och askkoppar på gården
2017 Källartrappan, Hus 48, ny betongläggning
2017 Renoverat och målat bottenvåningen Hus 48
2017 Målat runt hissarna Hus 48 och 52
2017 Inköp nya anslagstavlor
2019 Entréplan Hus 48 har målats och bytts lister
2019 Hissarna har ommålats och nya kantlister har monterats på varje våningsplan
2019 Värmeoptimering
2019 Målning av miljörummets golv
2019 Trygghetsbelysning vid parkering
2019 LED belysning på samtliga våningsplan, utom källare
2020 Montering av grindar och stängsel 2017
2020 Uppdatert underhållsplan som förvaltas av Nyt10-årplan
2020 Stosar utbyta
2020 Avloppsrenovering Hus 50 och 52
2020 Högtryckstvätt av garagetak
2020 Slamsugning av gårdsbrunnar
2021 Besiktning av avloppsrenovering
2021 Markanläggning till gårdarna
2021 Okulär syn av frånluftsfläktar högst upp i alla hus har utförts
2021 Högtrycksspolning av avloppsstammar
2021 Brytskydd har monterats på vindsförråd i alla fastigheter
2021 Säkrat fastighetsdörrar för inbrott
2024 Byte av låscylinrar
2024 Installation av laddstolpar (till 6 parkeringsplatser)
2024 Utbyte av stuprännor
2024 Ny torktumlare
2024 Stamspolning
2024 Uppgradering av bredbandsutrustning(2x hastighet)
2025 Uppgradering av nödtelefoner i hissar
2025 Uppgradering av bokningssystemet till tvättstugor samt digitala informationstavlor och porttelefon
2025 Skapande av vår egen HSB-webbplats

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 3 åren:

- Byte av tvättmaskiner
- Uppgradering/utökning av laddstolpar till elbilar
- Förbättring av cykel område
- Underhåll:

1. Parkbänkar i smide (4 st) målas,
2. dörrpartier i trä (soprum) skrapas och målas,
3. tak och vägg vid soprummen och carporten målas,
4. kontroll av stuprör, hängrännor carporten

Årtal	Åtgärd
2026	Skapande av ny, uppdaterad 50-årig underhållsplan enligt uppdaterade föreskrifter
2026	Ombyggnad av elanläggningarna i 50 och 52
2026	OVK lägenheter
2026	OVK gruppboende
2026	Måla/tvätta undertak
2027	Tvätta plåttak garage
2027	Tvätta fasad garage
2026	Underhåll av dräneringssystem
2026	LED belysning på källaren

Medlemsinformation

Under året har 2 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 81 och under året har det tillkommit 2 och avgått 2 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	195	187	221	215	246
Skuldsättning, kr/kvm	9 598	9 776	9 956	9 817	9 986
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 598	9 776	9 956	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	11	12	12
Energikostnad, kr/kvm	247	234	208	200	189
Årsavgifter, kr/kvm	1 006	970	871	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	95	94	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 060	1 017	923	847	847
Nettoomsättning, tkr	4 998	4 816	4 335	4 007	4 008
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 530	-1 161	-964	-1 090	-936
Soliditet, %	59	59	59	59	59

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande samt ökade räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 666 236 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 195 kr/m².

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämman beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 173 000	0	0	73 173 000
Underhållsfond, kr	4 801 467	0	-234 408	4 567 058
S:a bundet eget kapital, kr	77 974 467	0	-234 408	77 740 058
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-9 395 192	-1 161 111	234 408	-10 321 894
Årets resultat, kr	-1 161 111	1 161 111	-1 529 915	-1 529 915
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 556 303	0	-1 295 507	-11 851 809
S:a eget kapital, kr	67 418 164	0	-1 529 915	65 888 249

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 173 250 kr samt ianspråktagande skett med 407 659 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	-10 556 303
Årets resultat, kr	-1 529 915
Reservation till underhållsfond, kr	-173 250
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	407 659
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 851 809

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 851 809

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	4 997 843	4 815 531
Övriga rörelseintäkter	Not 3	23 040	0
Summa Rörelseintäkter		5 020 883	4 815 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 896 780	-2 568 160
Övriga externa kostnader	Not 5	-131 913	-118 356
Personalkostnader	Not 6	-168 749	-177 707
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 046 160	-2 045 087
Summa Rörelsekostnader		-5 243 602	-4 909 310
Rörelseresultat		-222 719	-93 780
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	18 471	12 859
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 325 666	-1 080 190
Summa Finansiella poster		-1 307 195	-1 067 331
Resultat efter finansiella poster		-1 529 915	-1 161 111
Resultat före skatt		-1 529 915	-1 161 111
Årets resultat		-1 529 915	-1 161 111

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	110 819 390	112 929 925
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		110 819 390	112 929 925

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar		110 819 890	112 930 425
------------------------------------	--	--------------------	--------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8	908
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	799 128	965 223
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		114 060	115 222
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		913 195	1 081 353

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	750 000	750 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		750 000	750 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 13	64 212	2 234
<i>Summa Kassa och bank</i>		64 212	2 234

Summa Omsättningstillgångar		1 727 407	1 833 587
------------------------------------	--	------------------	------------------

Summa Tillgångar		112 547 297	114 764 012
-------------------------	--	--------------------	--------------------

Balansräkning

2025-12-31 2024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	73 173 000	73 173 000
Fond för yttre underhåll	4 567 058	4 801 467
Summa Bundet eget kapital	77 740 058	77 974 467

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 321 894	-9 395 192
Årets resultat	-1 529 915	-1 161 111
Summa Ansamlad förlust	-11 851 809	-10 556 303

Summa Eget kapital

65 888 249 **67 418 164**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	975 000	7 165 000
Summa Långfristiga skulder		975 000	7 165 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	44 489 250	39 135 000
Leverantörsskulder		215 308	236 479
Skatteskulder		14 070	10 171
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	18 174	50 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	947 246	748 522
Summa Kortfristiga skulder		45 684 048	40 180 848

Summa Skulder

46 659 048 **47 345 848**

Summa Eget kapital och skulder

112 547 297 **114 764 012**

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-222 719	-93 780
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 046 160	2 045 087
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 046 160	2 045 087
Erhållen ränta	19 738	9 604
Erlagd ränta	-1 335 768	-1 053 525
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	507 411	907 386
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-225	-23 994
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	159 051	143 681
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	158 826	119 687
Kassaflöde från den löpande verksamheten	666 236	1 027 074
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	64 375	-128 750
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	64 375	-128 750
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-835 750	-850 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-835 750	-850 000
Årets kassaflöde	-105 139	48 324
Likvida medel vid årets början	1 630 706	1 582 383
Likvida medel vid årets slut	1 525 567	1 630 706

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 markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

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	548 053 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Definitioner nyckeltal

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

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 möta 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.

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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 765 559	4 593 308
	Hyror garage och parkeringsplatser	220 500	204 300
	Hyror förbrukningsbaserad	8 563	0
	Övriga primära intäkter	3 221	21 507
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 997 843	4 819 115
	Hysesbortfall	0	-3 584
	<i>Summa</i>	0	-3 584
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 997 843	4 815 531
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	23 040	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	23 040	0
Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-465 730	-377 455
	Snö och halk-bekämpning	-55 743	-72 886
	Reparationer	-235 153	-404 718
	Planerat underhåll	-407 659	0
	El	-211 886	-200 062
	Uppvärmning	-707 612	-685 249
	Vatten	-250 338	-220 895
	Sophämtning	-134 339	-176 604
	Fastighetsförsäkring	-80 621	-90 255
	Kabel-TV och bredband	-237 363	-235 716
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-110 336	-104 320
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 896 780	-2 568 160

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	0	-500
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 446	-15 249
	Administrationskostnader	-54 000	-47 220
	Extern revision	-16 750	-17 250
	Medlemsavgifter	-24 915	-24 915
	Föreningsverksamhet	-13 920	-1 547
	Övriga förvaltningskostnader	-11 882	-11 675
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-131 913	-118 356
Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 800	-2 800
	Övriga arvoden	-125 600	-132 400
	Sociala avgifter	-40 349	-42 507
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-168 749	-177 707
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	322	591
	Ränteintäkter placeringar	17 020	10 346
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 129	1 923
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	18 471	12 859
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 324 701	-1 076 896
	Övriga räntekostnader	-965	-3 294
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 325 666	-1 080 190

Not 9	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 602 931	118 793 573
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 944 000	12 944 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	290 125	161 375
	Bidrag från NVV	-64 375	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-1 061 892
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	130 772 681	130 837 056
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 907 131	-17 052 685
	Årets avskrivningar	-2 046 160	-2 045 087
	Omklassificeringar	0	-1 190 642
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-19 953 291	-20 288 415
	Utgående redovisat värde	110 819 390	110 548 641
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	87 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	115 000 000	121 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 358 800	50 358 800
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	50 358 800	50 358 800
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	711 356	878 472
	Övriga fordringar	87 772	86 751
	Summa Övriga fordringar	799 128	965 223

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB		750 000	750 000
<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>		750 000	750 000

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

SEB konto		8 992	434
SEB PG		55 220	2
Nordea		0	1 798
<i>Summa Kassa och bank</i>		64 212	2 234

Not 14	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2025-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,25%	2026-12-18	14 000 000	300 000
Nordea	2,26%	2026-09-17	8 975 000	100 000
Nordea	2,26%	2026-09-17	10 885 000	100 000
Nordea	3,76%	2026-06-17	6 040 000	100 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	1 125 000	150 000
Nordea	2,30%	2026-02-19	4 439 250	81 000
			45 464 250	831 000

Långfristig del	975 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 339 250
Kortfristig del	44 489 250
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	831 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 324 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,50%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,25%	2026-12-18	14 000 000	300 000
Nordea	2,26%	2026-09-17	8 975 000	100 000
Nordea	2,26%	2026-09-17	10 885 000	100 000
Nordea	3,76%	2026-06-17	6 040 000	100 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	1 125 000	150 000
Nordea	2,30%	2026-02-19	4 439 250	81 000
			45 464 250	831 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	150 000
Lån som ska konverteras inom ett år	44 339 250
Kortfristig del	44 489 250

Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Källskatt	1 878	34 380
Övriga kortfristiga skulder	16 296	16 296
<i>Summa Övriga skulder</i>	18 174	50 676

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	373 019	433 283
Upplupna räntekostnader	53 022	63 124
Övriga upplupna kostnader	521 204	252 115
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	947 246	748 522

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.

Årsredovisningen är beslutad 2026-02-27.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm
Org.nr 769607-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholms 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 revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från Kungsbron Borevision AB:s ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standard on Auditing för revisioner av finansiella rapporter för mindre komplexa företag (ISA för LCE) och god revisions sed i Sverige. Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA för LCE och god revisions sed 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 för LCE 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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 Grimsta Torg i Stockholm för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn från Kungsbron Borevision AB har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisorn från Kungsbron Borevision AB 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 från Kungsbron Borevision AB:s 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 överträdelse 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.

Stockholm den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

August Andersson

Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Neda Jazayeri

Förtroendevald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557573156718**

Dimitrios Karamanos

Ordförande

E-signerade med BankID: 2026-03-19 kl. 22:21:23



Bessy Campos Sorto

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 23:32:10



Anders Aurelius-Chrigström

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-03-21 kl. 12:35:12



Andreas Lars He Runhem

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-06 kl. 12:46:29



Camilla Brännfors

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 16:48:33



Björn Gävert

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-04-11 kl. 00:41:07



Neda Jazayeri

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:17:29



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:24:29



Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. **Dokument-id: 09222115557575124178**

Neda Jazayeri

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-04-13 kl. 09:19:05



August Andersson

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-04-14 kl. 08:24:05



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.