







Årsredovisning 2025

HSB Brf Grimstofta i Sjöbo

MEDLEM I HSB

HSB – där möjligheterna bor

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Brf Grimstofta i Sjöbo med säte i SJÖBO org.nr. 769615-7739 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 2006. Föreningens stadgar registrerades senast 2023-12-27.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Sjöbo kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Solisten 1	2007-01-01	2007
Kvintetten 2	2007-01-01	2007
Totalt 2 objekt		

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar Skåne. 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
26	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2 275
Totalt 26 objekt		**2 275**

Föreningens lägenheter fördelas på: 26 st 3 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Arne Hansson	Ordförande
Maj-Britt Folkesson	Ledamot
Birgitta Friberg	Ledamot
Bo Holmqvist	Ledamot
Håkan Bjärnabo	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Arne Hansson, Bo Holmqvist och Maj-Britt Folkesson.

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Birgitta Friberg, Arne Hansson och Håkan Bjärnabo.

Revisorer har varit: Lena Sahlin vald av föreningen med Madelene Skog som suppleant, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Håkan Skog (sammankallande) och Hans Persson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-11. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +2%.

En förändring av årsavgiften med +3% per 2026-01-01 är registrerad.

I december extraamorterades 100 000 kr på ett av lånen.

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 2025-04-22.

Under året har föreningen utfört följande åtgärder:

Årtal	Åtgärd
2025	Oljat trästaket mellan lägenheterna.
2025	Nya enhetliga adressplåtar på alla brevlådor.
2025	Utfärdat krishanteringsplan för föreningen.
2025	Bytt fjärrvärmeavstängning i 5 lägenheter.

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Åtgärd
2026	Besiktiga och serva samtliga garageportar.
2026	Rensning och spolning av avloppsledningar dagvatten och spillvatten.
2026	Stamspolning avlopp fastigheter.
2026	Byta till energieffektiva ställdon i lägenheterna.
2026	Tvätt och mossbehandling av samtliga tak.
2026	Klä vindskivor med plåt.
2028	Enligt underhållsplan byte av 13 st ventilationsaggregat.
2029	Enligt underhållsplan byte av 13 st ventilationsaggregat.

Medlemsinformation

Under året har 0 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 42 och under året har det tillkommit 0 och avgått 0 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 42.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	270	269	269	319	328
Skuldsättning, kr/kvm	8 944	9 164	9 339	9 515	9 691
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	8 944	9 164	9 339	9 515	9 691
Räntekänslighet, %	9	10	11	11	11
Energikostnad, kr/kvm	57	45	40	44	43
Årsavgifter, kr/kvm	973	954	882	846	846
Årsavgifter/totala intäkter, %	100	100	100	100	99
Totala intäkter, kr/kvm	974	955	886	847	852
Nettoomsättning, tkr	2 214	2 173	2 009	1 927	1 927
Resultat efter finansiella poster, tkr	242	30	211	354	58
Soliditet, %	50	49	49	48	47

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	17 290 000	0	0	17 290 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	268 000	0	0	268 000
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 767 152	0	263 000	2 030 152
S:a bundet eget kapital, kr	**19 325 152**	**0**	**263 000**	**19 588 152**
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 084 432	29 925	-263 000	851 357
Årets resultat, kr	29 925	-29 925	241 703	241 703
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	**1 114 357**	**0**	**-21 297**	**1 093 060**
S:a eget kapital, kr	**20 439 509**	**0**	**241 703**	**20 681 212**

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 263 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	1 114 357
Årets resultat, kr	241 703
Reservation till underhållsfond, kr	-263 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	**1 093 060**

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	**1 093 060**

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	2 213 911	2 172 818
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 280	0
Summa Rörelseintäkter		**2 216 191**	**2 172 818**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-701 881	-818 941
Övriga externa kostnader	Not 5	-64 075	-55 966
Personalkostnader	Not 6	-57 663	-66 849
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-371 920	-371 920
Summa Rörelsekostnader		**-1 195 538**	**-1 313 675**
Rörelseresultat		**1 020 653**	**859 143**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		59 039	81 574
Räntekostnader och liknande resultatposter		-837 989	-910 792
Summa Finansiella poster		**-778 950**	**-829 218**
Resultat efter finansiella poster		**241 703**	**29 925**
Resultat före skatt		**241 703**	**29 925**
Årets resultat		**241 703**	**29 925**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	38 497 489	38 869 409
Summa Materiella anläggningstillgångar		**38 497 489**	**38 869 409**
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
Summa Anläggningstillgångar		**38 497 989**	**38 869 909**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 10	172 930	111 008
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	24 267	55 346
Summa Kortfristiga fordringar		**197 197**	**166 354**
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 12	2 100 000	2 100 000
Summa Kortfristiga placeringar		**2 100 000**	**2 100 000**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	523 045	435 264
Summa Kassa och bank		**523 045**	**435 264**
Summa Omsättningstillgångar		**2 820 242**	**2 701 618**
Summa Tillgångar		**41 318 231**	**41 571 526**

Balansräkning

		2025-12-31	2024-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		17 558 000	17 558 000
Fond för yttre underhåll		2 030 152	1 767 152
Summa Bundet eget kapital		**19 588 152**	**19 325 152**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		851 357	1 084 432
Årets resultat		241 703	29 925
Summa Fritt eget kapital		**1 093 060**	**1 114 357**
Summa Eget kapital		**20 681 212**	**20 439 509**
Skulder			
Långfristiga skulder			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	8 522 000	10 625 000
Summa Långfristiga skulder		**8 522 000**	**10 625 000**
Kortfristiga skulder			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		11 825 000	10 222 000
Leverantörsskulder		14 586	14 637
Skatteskulder		15 883	15 883
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	259 550	254 498
Summa Kortfristiga skulder		**12 115 019**	**10 507 018**
Summa Skulder		**20 637 019**	**21 132 018**
Summa Eget kapital och skulder		**41 318 231**	**41 571 526**

Dokument-ID 092221155575765144 40 Signerat AH, MLF, BAF, BH, HB, LAS, MN

Kassaflödesanalys

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	1 020 653	859 143
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	371 920	371 920
Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	**371 920**	**371 920**
Erhållen ränta	61 964	82 391
Erlagd ränta	-846 350	-905 624
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**608 187**	**407 830**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	28 160	-29 595
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	13 362	-44 810
Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital	**41 522**	**-74 405**
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**649 709**	**333 425**
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-500 000	-400 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**-500 000**	**-400 000**
Årets kassaflöde	**149 709**	**-66 575**
Likvida medel vid årets början	**2 645 226**	**2 711 801**
Likvida medel vid årets slut	**2 794 935**	**2 645 226**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Regelverk för årsredovisningar
Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta
Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.

Mark skrivs inte av.

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.

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). Värme och el ingår inte i årsavgifter.

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
Bruttoomsättning		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 213 328	2 169 960
Övriga primära intäkter	583	2 858
Summa Bruttoomsättning	**2 213 911**	**2 172 818**
Summa Nettoomsättning	**2 213 911**	**2 172 818**

I årsavgifter ingår vatten och kabel-TV.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter		
Övriga sekundära intäkter	2 280	0
Summa Övriga rörelseintäkter	**2 280**	**0**

Not 4	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-167 677	-131 094
	Snö och halk-bekämpning	-7 384	-8 019
	Reparationer	-122 514	-92 808
	Planerat underhåll	0	-211 253
	El	-22 726	-20 167
	Vatten	-107 280	-82 195
	Sophämtning	-27 648	-28 020
	Fastighetsförsäkring	-22 473	-21 502
	Kabel-TV och bredband	-28 380	-28 440
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-194 512	-194 512
	Övriga driftkostnader	-1 288	-931
	Summa Driftskostnader	**-701 881**	**-818 941**

Not 5	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Övriga externa kostnader		
	Administrationskostnader	-21 686	-5 777
	Extern revision	-13 750	-13 250
	Medlemsavgifter	-8 800	-8 800
	Föreningsverksamhet	0	-450
	Övriga förvaltningskostnader	-19 838	-27 689
	Summa Övriga externa kostnader	**-64 075**	**-55 966**

Not 6	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	Medelantalet anställda	**0**	**1**
	Personalkostnader		
	Arvode styrelse	-35 000	-35 000
	Revisionsarvode	-4 000	-4 000
	Övriga arvoden	-4 000	-16 500
	Löner och övriga ersättningar	0	-1 500
	Sociala avgifter	-8 419	-9 849
	Övriga personalkostnader	-6 244	0
	Summa Personalkostnader	**-57 663**	**-66 849**

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	-371 920	-371 920
	Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	**-371 920**	**-371 920**

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ackumulerade anskaffningsvärden		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	42 800 485	42 800 485
	Ingående anskaffningsvärde mark	933 595	933 595
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	**43 734 080**	**43 734 080**
	Ackumulerade avskrivningar		
	Ingående avskrivningar	-4 864 671	-4 492 751
	Årets avskrivningar	-371 920	-371 920
	Summa Ackumulerade avskrivningar	**-5 236 591**	**-4 864 671**
	Utgående redovisat värde	**38 497 489**	**38 869 409**

	Taxeringsvärde	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	20 020 000	20 020 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	5 915 000	5 915 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	**25 935 000**	**25 935 000**

	Ställda säkerheter	*2025-12-31*	*2024-12-31*
	Fastighetsinteckning	22 322 000	22 322 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Ställda säkerheter	**22 322 000**	**22 322 000**

Not 9	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
	Andra långfristiga värdepappersinnehav		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	**500**	**500**

Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga fordringar		
	Avräkningskonto HSB	171 890	109 962
	Övriga fordringar	1 040	1 046
	Summa Övriga fordringar	**172 930**	**111 008**

Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Förutbetald försäkring	5 659	5 493
	Upplupna ränteintäkter	4 418	7 343
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14 190	42 510
	Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**24 267**	**55 346**

Not 12	Övriga kortfristiga placeringar	2025-12-31	2024-12-31
	Övriga kortfristiga placeringar		
	Placeringar HSB	2 100 000	2 100 000
	Summa Övriga kortfristiga placeringar	**2 100 000**	**2 100 000**

Not 13	Kassa och bank	2025-12-31	2024-12-31
	Kassa och bank		
	Sparbanken Skåne	523 045	435 264
	Summa Kassa och bank	**523 045**	**435 264**

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

Låneinstitut	*Räntesats*	*Konv.datum*	*Belopp*	*Nästa års amortering*
Sparbanken Skåne	4,02%	2027-05-10	4 250 000	0
Sparbanken Skåne	2,93%	2026-02-10	5 150 000	100 000
Sparbanken Skåne	3,24%	2028-08-10	4 572 000	300 000
Sparbanken Skåne	4,74%	2026-08-10	6 375 000	0
			20 347 000	**400 000**

Långfristig del	8 522 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	300 000
Lån som ska konverteras inom ett år	11 525 000
Kortfristig del	11 825 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	400 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	1 600 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,79%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	189 982	177 350
Upplupna räntekostnader	54 302	62 663
Övriga upplupna kostnader	15 266	14 485
Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**259 550**	**254 498**

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 2026-04-27.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grimstofta i Sjöbo , org.nr. 769615-7739

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grimstofta i Sjöbo 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grimstofta i Sjöbo 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.

Sjöbo

Digitalt signerad av

Morgan Nilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Lena Sahlin
Av föreningen vald revisor

Årsredovisning 2025

Årsredovisning för 2025 avseende HSB Brf Grimstofta i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576514440***

Arne Hansson
Ordförande
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 19:51:47

Maj-Britt Linnéa Folkesson
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 11:01:39

Birgitta Anna-Karin Friberg
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 13:51:36

Bo Holmqvist
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-28 kl. 09:52:46

Håkan Bjärnabo
Ledamot
E-signerade med BankID: 2026-04-27 kl. 20:12:26

Lena Ann-Britt Sahlin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:50:10

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 12:17:41

Revisionsberättelse 2025

Revisionsberättelsen för 2025 avseende HSB Brf Grimstofta i Sjöbo signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive. ***Dokument-id: 09222115557576669838***

Lena Ann-Britt Sahlin
Revisor
E-signerade med BankID: 2026-04-29 kl. 16:52:27

Morgan Nilsson
Bolagsrevisor
E-signerade med BankID: 2026-05-01 kl. 12:02:39

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.