



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769607-6897 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en 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 2001. Föreningens stadgar registrerades senast 2017-12-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tungstenen 4	2003-01-02	2004
Totalt 1 objekt		

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Brandkontoret. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4736
34	p-platser	0
Totalt 98 objekt		4736

Föreningens lägenheter fördelas på: 6 st 1 rok, 24 st 2 rok, 17 st 3 rok, 14 st 4 rok, 3 st 5 rok.
6 st 1 rok med gemensam lokal uppläts till gruppboende.

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Tungstenen GA:1	G:A		28 / 100	Kommunikationsytor samt installationer och anordningar för anläggningens drift
Totalt 1 objekt				

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Saeed Sarhangpour	Ordförande	2021-06-17	
Yvonne Wheeler	Ledamot	2013-05-28	2022-10-27
Gertrud Wallgren	Ledamot	2021-06-17	
Annika Wallinder	Ledamot	2021-06-17	
Camilla Brännfors	HSB-Ledamot	2006-09-20	
Erik Täck	Ledamot	2018-05-16	2022-06-11
Marta Pecherska	Ledamot	2021-06-17	
Andrejs Mihailovs	Ledamot	2022-06-11	2022-11-30

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Saeed Sarhangpour, Gertrud Wallgren och Andrej Mihailovs.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Gertrud Wallgren, Erik Täck, Saeed Sarhangpour, Marta Pecherska.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Pozzi Carlo med Helena Hjertén som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Tomas Engström (sammankallande), Ulrika Söderberg samt Håkan Jonson, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-07. På stämman deltog 17 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad. Årsavgiften höjs med 5% 2023-01-01.

Föreningen följer godkänd underhållsplan som har genomförts av föreningens förvaltare, Nytorget AB. Planeringen av underhållsplanen gäller 10 år framåt.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under hösten 2022.

Radonmätning slutfördes och godkändes.

Fönsterrenoveringsprojektet är påbörjat (Fasadgruppen Bruske- Delér Fönsterrenovering AB)

Tidsplan: v 43 2022 till v 18 2023.

Kostnaden för fönsterrenovering är finansierade av föreningens egna medel.

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 Fasadvätt
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 Värmeoptimering
2019 Målning av miljörummens golv
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 miljörummens golv
2019 Entréplan Hus 48 har målats och bytts lister
2019 Hissarna har ommålats och nya kantlister har monterats på varje våningsplan
2019 Trygghetsbelysning vid parkering
2019 LED belysning på samtliga våningsplan, utom källare
2020 Montering av grindar och stängsel 2017
2020 Uppdaterat 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

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 77 och under året har det tillkommit 8 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 79.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	215	246	257	243	239
Skuldsättning, kr/kvm	9 817	9 986	10 155	9 263	9 411
Räntekänslighet, %	12	12	13	12	12
Energikostnad, kr/kvm	200	189	166	178	182
Driftskostnad, kr/kvm	532	527	487	469	483
Årsavgifter, kr/kvm	800	800	800	762	762
Totala intäkter, kr/kvm	847	847	846	806	803
Nettoomsättning, tkr	4 007	4 008	4 003	3 815	3 797
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 090	-936	-1 004	-24	-122
Soliditet, %	59	59	59	62	62

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	73 173 000	0	0	73 173 000
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 290 561	0	791 016	3 081 577
S:a bundet eget kapital, kr	75 463 561	0	791 016	76 254 577
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-3 893 797	-936 424	-791 016	-5 621 237
Årets resultat, kr	-936 424	936 424	-1 089 754	-1 089 754
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 830 221	0	-1 880 770	-6 710 991
S:a eget kapital, kr	70 633 340	0	-1 089 754	69 543 586

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 859 990 kr samt ianspråktagande skett med 68 974 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	-4 830 221
Årets resultat, kr	-1 089 754
Reservation till underhållsfond, kr	-859 990
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	68 974
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-6 710 991

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-6 710 991

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 006 552	4 008 451
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 257 638	-2 274 404
Övriga externa kostnader	Not 3	-95 238	-60 559
Planerat underhåll		-68 974	-61 797
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-168 508	-159 992
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 038 408	-2 038 408
Summa rörelsekostnader		-4 628 767	-4 595 161
Rörelseresultat		-622 215	-586 710
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 942	4 137
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-473 481	-353 852
Summa finansiella poster		-467 539	-349 715
Årets resultat		-1 089 754	-936 424

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	113 521 233	115 559 642
Pågående nyanläggningar	Not 8	821 724	0
		<u>114 342 957</u>	<u>115 559 642</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>114 343 457</u>	<u>115 560 142</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 049	4 041
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 790 894	2 069 238
Placeringskonto HSB Stockholm		353 204	351 988
Övriga fordringar	Not 10	84 230	85 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	105 642	100 401
		<u>2 338 019</u>	<u>2 611 423</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	600 000
Kassa och bank	Not 13	4 427	2 468
Summa omsättningstillgångar		<u>2 942 446</u>	<u>3 213 891</u>
Summa tillgångar		<u>117 285 903</u>	<u>118 774 033</u>

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		73 173 000	73 173 000
Yttre underhållsfond		3 081 577	2 290 561
		<u>76 254 577</u>	<u>75 463 561</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-5 621 237	-3 893 797
Årets resultat		-1 089 754	-936 424
		<u>-6 710 991</u>	<u>-4 830 221</u>
Summa eget kapital		<u>69 543 586</u>	<u>70 633 340</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14	34 640 000	35 435 000
		<u>34 640 000</u>	<u>35 435 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 15	11 860 000	11 865 000
Leverantörsskulder		556 609	169 387
Skatteskulder		5 847	10 167
Övriga skulder	Not 16	0	39 538
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	679 861	621 601
		<u>13 102 317</u>	<u>12 705 693</u>
Summa skulder		<u>47 742 317</u>	<u>48 140 693</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>117 285 903</u>	<u>118 774 033</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 089 754	-936 424
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 038 408	2 038 408
Kassaflöde från löpande verksamhet	948 655	1 101 984
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-3 724	14 768
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	401 624	48 896
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 346 555	1 165 649
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-821 724	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-821 724	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	-800 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	-800 000
Årets kassaflöde	-275 169	365 649
Likvida medel vid årets början	3 023 694	2 658 046
Likvida medel vid årets slut	2 748 525	3 023 694

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

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 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 548 053 kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 787 480	3 787 480
Hyror	201 600	200 900
Övriga intäkter	19 072	20 071
Bruttoomsättning	<u>4 008 152</u>	<u>4 008 451</u>
Avgifts- och hyresbortfall	<u>-1 600</u>	<u>0</u>
	4 006 552	4 008 451
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokavård	279 210	283 243
Reparationer	331 544	391 282
El	250 000	184 469
Uppvärmning	549 577	570 825
Vatten	149 216	137 840
Sophämtning	172 363	157 719
Fastighetsförsäkring	62 625	60 297
Kabel-TV och bredband	229 184	229 691
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	97 216	93 376
Förvaltningsarvoden	125 833	159 421
Övriga driftkostnader	<u>10 871</u>	<u>6 240</u>
	2 257 638	2 274 404
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 363	3 590
Administrationskostnader	53 640	22 804
Extern revision	11 800	10 250
Medlemsavgifter	<u>26 435</u>	<u>23 915</u>
	95 238	60 559
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	116 600	115 000
Revisionsarvode	2 700	2 600
Övriga arvoden	21 300	14 200
Sociala avgifter	<u>27 908</u>	<u>28 192</u>
	168 508	159 992
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	997	867
Ränteintäkter HSB placeringskonto	1 217	352
Ränteintäkter HSB bunden placering	3 647	2 700
Övriga ränteintäkter	<u>82</u>	<u>219</u>
	5 942	4 137
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	468 796	353 092
Övriga räntekostnader	<u>4 685</u>	<u>760</u>
	473 481	353 852

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	115 617 849	115 617 849
Anskaffningsvärde mark	12 944 000	12 944 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 561 849	128 561 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-13 002 207	-10 963 799
Årets avskrivningar	-2 038 408	-2 038 408
Utgående ackumulerade avskrivningar	-15 040 616	-13 002 207
Utgående bokfört värde	113 521 233	115 559 642
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	28 000 000
Summa taxeringsvärde	121 000 000	88 000 000
Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	821 724	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	821 724	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	84 230	85 755
	84 230	85 755
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	104 269	99 975
Upplupna intäkter	1 373	426
	105 642	100 401
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	600 000
	600 000	600 000
Not 13 Kassa och bank		
SEB	2 835	878
Nordea	1 593	1 590
	4 427	2 468

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 14	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758225499	0,83%	2025-09-17	9 275 000	100 000	
	Nordea	39758249193	1,33%	2025-02-19	4 725 000	100 000	
	Nordea	39758271539	3,76%	2026-06-17	6 340 000	100 000	
	Nordea	39788997902	0,65%	2023-09-20	11 260 000	200 000	
	Nordea	39798252071	0,73%	2024-12-18	14 900 000	300 000	
					46 500 000	800 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					42 500 000	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					34 640 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					50 358 800	50 358 800
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				11 860 000	11 865 000	
					11 860 000	11 865 000	
Not 16	Övriga skulder						
	Källskatt				0	39 538	
					0	39 538	
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter						
	Upplupna räntekostnader				27 431	13 343	
	Förutbetalda hyror och avgifter				459 090	368 489	
	Övriga upplupna kostnader				193 340	239 769	
					679 861	621 601	

Ovanstående poster består av förskottsinbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Saeed Sarhangpour

.....
Annika Wallinder

.....
Camilla Brännfors

.....
Gertrud Wallgren

.....
Marta Pecherska

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Carlo Pozzi

.....
Maria Sukhova

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm, org.nr. 769607-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorerans 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 från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Pozzi Carlo
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAEED SARHANGPOUR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 09:41:56



MARTA PECHERSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 16:25:59



GERTRUD WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 17:50:10



ANNIKA WALLINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-03 kl. 13:30:58



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 09:04:53



POZZI CARLO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:09:33



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:38:05



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

POZZI CARLO

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 10:17:53



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-05-04 kl. 17:37:57



HSB – där möjligheterna bor

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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.