



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm

MEDLEM I 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 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tungstenen 4	2003-01-01	2003 och 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. 2024-03-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
64	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	4 736
34	p-platser	0
Totalt 98 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: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.
Ulrika Söderborg	Ordförande	2023-05-18	
Saeed Sarhangpour	Ordförande	2021-06-17	2023-05-18
Gertrud Wallgren	Ledamot	2021-06-17	2023-06-21
Annika Wallinder	Ledamot	2021-06-17	
Anders Aurelius-Chrigström	Ledamot	2023-05-18	
Björn Gävert	Ledamot	2023-05-18	
Camilla Brännfors	HSB-Ledamot	2006-09-20	
Andreas Lars He Runhem	Ledamot	2023-05-18	
Marta Pecherska	Ledamot	2021-06-17	2023-05-18
Andrejs Mihailovs	Ledamot	2022-06-11	2023-03-10
Saeed Sarhangpour	Ledamot	2023-05-18	2023-10-11

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Annika Wallinder och Ulrika Söderborg.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Neda Jazayeri vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Extra föreningsstämma hölls 2023-10-08. På stämman deltog 17 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes med 5% 2023-01-01, 5% 2023-04-01 och 10% 2024-01-01.

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 under november 2023.

Föreningen har under 2023 erhållt elstöd om 32 158 kr från skatteverket.

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 utbytta
- 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

Årtal	Ändamål
2024	Byte av låscylindrar
Årtal	Ändamål
2026	OVK lägenheter
2026	OVK gruppboende
2025	Måla/tvätta undertak
2024	Tvätta plåttak garage
2024	Tvätta fasad garage
2024	Underhåll dräneringssystem
2025	Byta tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 79 och under året har det tillkommit 6 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 78.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	221	215	246	257	243
Skuldsättning, kr/kvm	9 956	9 817	9 986	10 155	9 263
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 956	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	11	12	12	13	12
Energikostnad, kr/kvm	208	200	189	166	178
Årsavgifter, kr/kvm	871	800	800	800	762
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	923	847	847	846	806
Nettoomsättning, tkr	4 335	4 007	4 008	4 003	3 815
Resultat efter finansiella poster, tkr	-964	-1 090	-936	-1 004	-24
Soliditet, %	59	59	59	59	62

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

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll 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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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.

Uppllysning vid förlust- negativt resultat

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

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 10%.

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	3 081 577	0	859 990	3 941 567
S:a bundet eget kapital, kr	76 254 577	0	859 990	77 114 567
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-5 621 237	-1 089 754	-859 990	-7 570 981
Årets resultat, kr	-1 089 754	1 089 754	-964 311	-964 311
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-6 710 991	0	-1 824 301	-8 535 292
S:a eget kapital, kr	69 543 586	0	-964 311	68 579 275

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 859 990 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	-6 710 991
Årets resultat, kr	-964 311
Reservation till underhållsfond, kr	-859 990
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-8 535 292

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-8 535 292

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 335 127	4 006 552
Övriga rörelseintäkter	Not 3	35 158	0
Summa Rörelseintäkter		4 370 285	4 006 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 322 274	-2 308 616
Övriga externa kostnader	Not 5	-138 421	-113 234
Personalkostnader	Not 6	-155 086	-168 508
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 012 070	-2 038 408
Summa Rörelsekostnader		-4 627 851	-4 628 767
Rörelseresultat		-257 567	-622 215
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	2 634	5 942
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-709 378	-473 481
Summa Finansiella poster		-706 744	-467 539
Resultat efter finansiella poster		-964 311	-1 089 754
Resultat före skatt		-964 311	-1 089 754
Årets resultat		-964 311	-1 089 754

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 9	114 846 262	113 521 233
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	821 724
Summa Materiella anläggningstillgångar		114 846 262	114 342 957

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

114 846 762 **114 343 457**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		8	4 049
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 662 159	2 228 328
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 670	105 642
Summa Kortfristiga fordringar		1 752 837	2 338 019

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar	Not 14	0	600 000
Summa Kortfristiga placeringar		0	600 000

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 15	5 178	4 427
Summa Kassa och bank		5 178	4 427

Summa Omsättningstillgångar

1 758 015 **2 942 446**

Summa Tillgångar

116 604 777 **117 285 903**

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder**Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	73 173 000	73 173 000
Fond för yttre underhåll	3 941 567	3 081 577
Summa Bundet eget kapital	77 114 567	76 254 577

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-7 570 981	-5 621 237
Årets resultat	-964 311	-1 089 754
Summa Ansamlad förlust	-8 535 292	-6 710 991

Summa Eget kapital**68 579 275** **69 543 586****Skulder***Långfristiga skulder*

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	32 000 000	34 640 000
Summa Långfristiga skulder		32 000 000	34 640 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	15 150 000	11 860 000
Leverantörsskulder		195 472	556 609
Skatteskulder		7 547	5 847
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	16 366	76 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	656 117	603 730
Summa Kortfristiga skulder		16 025 502	13 102 317

Summa Skulder**48 025 502** **47 742 317****Summa Eget kapital och skulder****116 604 777** **117 285 903**

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -257 567 -622 215

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 012 070 2 038 408

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 012 070 2 038 408

Erhållen ränta 2 634 5 942

Erlagd ränta -700 350 -459 393

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

1 056 787 962 743

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar 18 289 -3 724

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -375 843 387 536

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-357 554 383 812

Kassaflöde från den löpande verksamheten

699 232 1 346 555

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -2 515 375 -821 724

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-2 515 375 -821 724

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut 650 000 -800 000

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

650 000 -800 000

Årets kassaflöde

-1 166 143 -275 169

Likvida medel vid årets början

2 748 525 3 023 694

Likvida medel vid årets slut

1 582 383 2 748 525

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.

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.

Resultaträkning

Resultaträkningens uppställning har fr o m 2023 ändrats till att kostnader för planerat underhåll redovisas i posten *Driftskostnader*. Jämförelsetalen (2022) har räknats om för ökad jämförbarhet.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 125 946	3 787 480
	Hyror garage och parkeringsplatser	201 600	201 600
	Övriga primära intäkter	18 581	19 072
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 346 127	4 008 152
	Avgiftsbortfall	-11 000	-1 600
	<i>Summa</i>	-11 000	-1 600
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 335 127	4 006 552
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	35 158	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	35 158	0
	I sekundära intäkter ingår utbetalt elstöd om 32 158 kr		
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-205 023	-206 307
	Snö och halk-bekämpning	-89 777	-72 903
	Reparationer	-312 325	-283 782
	Planerat underhåll	0	-68 974
	Försäkringsskador	0	-47 762
	EI	-192 998	-250 000
	Uppvärmning	-615 733	-549 577
	Vatten	-176 074	-149 216
	Sophämtning	-207 802	-172 362
	Fastighetsförsäkring	-51 288	-62 625
	Kabel-TV och bredband	-233 408	-229 184
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-101 696	-97 216
	Förvaltningsavtalskostnader	-136 150	-118 708
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 322 274	-2 308 616

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-31 528	-3 363
	Administrationskostnader	-34 266	-51 006
	Extern revision	-12 000	-11 800
	Medlemsavgifter	-23 915	-23 915
	Föreningsverksamhet	-8 266	-5 737
	Övriga förvaltningskostnader	-28 447	-17 413
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-138 421	-113 234
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 800	-2 700
	Övriga arvoden	-122 600	-137 900
	Sociala avgifter	-29 686	-27 908
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-155 086	-168 508
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 759	997
	Ränteintäkter HSB bunden placering	-721	4 864
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 596	82
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	2 634	5 942
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-708 498	-468 796
	Övriga räntekostnader	-880	-4 685
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-709 378	-473 481

Not 9	Byggnader och mark	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	115 456 474	115 456 474
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 944 000	12 944 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	161 375	161 375
	Omklassificering från pågående	3 337 098	0
	Summa Ackumulerade anskaffningsvärden	131 898 948	128 561 849
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-15 040 616	-13 002 207
	Årets avskrivningar	-2 012 070	-2 038 408
	Summa Ackumulerade avskrivningar	-17 052 685	-15 040 616
	Utgående redovisat värde	114 846 262	113 521 233
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	88 000 000	88 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	33 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	Summa	121 000 000	121 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 358 800	50 358 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	50 358 800	50 358 000
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	821 724	0
	Årets investeringar	2 515 375	821 724
	Omklassificering till byggnad	-3 337 099	0
	Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	0	821 724
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 577 205	2 144 098
	Övriga fordringar	84 954	84 230
	Summa Övriga fordringar	1 662 159	2 228 328

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 670	105 642
Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 670	105 642

Not 14	Övriga kortfristiga placeringar	2023-12-31	2022-12-31
--------	---------------------------------	------------	------------

Övriga kortfristiga placeringar

Placeringar HSB	0	600 000
Summa Övriga kortfristiga placeringar	0	600 000

Not 15	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31
--------	----------------	------------	------------

Kassa och bank

Bankkonto 1	1 620	1 593
Bankkonto 6	3 558	2 834
Summa Kassa och bank	5 178	4 427

Not 16	Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	2023-12-31
--------	---	------------

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	0,83%	2025-09-17	9 175 000	100 000
Nordea	1,33%	2025-02-19	4 625 000	100 000
Nordea	3,76%	2026-06-17	6 240 000	100 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	1 425 000	150 000
Nordea	4,71%	2025-09-17	11 085 000	100 000
Nordea	0,73%	2024-12-18	14 600 000	300 000
			47 150 000	850 000

Långfristig del	32 000 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	550 000
Lån som ska konverteras inom ett år	14 600 000
Kortfristig del	15 150 000
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	850 000
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	3 400 000
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut			2023-12-31
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Nordea	0,83%	2025-09-17	9 175 000	100 000	
Nordea	1,33%	2025-02-19	4 625 000	100 000	
Nordea	3,76%	2026-06-17	6 240 000	100 000	
Nordea	3,95%	2028-03-15	1 425 000	150 000	
Nordea	4,71%	2025-09-17	11 085 000	100 000	
Nordea	0,73%	2024-12-18	14 600 000	300 000	
			47 150 000	850 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			550 000		
Lån som ska konverteras inom ett år			14 600 000		
Kortfristig del			15 150 000		

Not 18		Övriga kortfristiga skulder		2023-12-31	2022-12-31
<i>Övriga skulder</i>					
Övriga kortfristiga skulder			16 366	76 131	
<i>Summa Övriga skulder</i>			16 366	76 131	

Not 19		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2023-12-31	2022-12-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			415 345	382 959	
Upplupna räntekostnader			36 459	27 431	
Övriga upplupna kostnader			204 313	193 340	
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			656 117	603 730	

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.

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 2023.

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 2023 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 Grimsta Torg i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 trygghande 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

Maria Sukhova
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Neda Jazayeri
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ULRIKA SÖDERBORG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:04:17



ANDERS AURELIUS-CHRIGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:59:02



ANDREAS LARS HE RUNHEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 19:18:07



ANNIKA WALLINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 17:50:11



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 07:38:10



BJÖRN GÄVERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-16 kl. 18:01:09



NEDA JAZAYERI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:15:41



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:02:59



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

NEDA JAZAYERI

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-22 kl. 09:17:42



MARIA SUKHOVA

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-23 kl. 17:02:44



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.