



ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

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	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Tungstenen 4	2004-01-01	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. 2025-03-31.

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

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

Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Tungstenen GA: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	2024-05-31
Dimitrios Karamanos	Ordförande	2024-05-31	
Annika Wallinder	Ledamot	2021-06-17	2024-05-31
Anders Aurelius-Chrigström	Ledamot	2023-05-18	
Björn Gävert	Ledamot	2023-05-18	
Camilla Brännfors	Ledamot	2006-09-20	
Bessy Campos Sorto	Ledamot	2024-05-31	
Saeed Sarhangpour	Ledamot	2013-05-28	2024-01-19
Andreas Lars He Runhem	Ledamot	2023-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Bessy Campos Sorto och Dimitrios Karamanos.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

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

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

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

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-06. På stämman deltog 21 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften höjdes 2024-01-01 med 10%.

Årsavgiften höjs 2025-04-01 med 5%.

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 den 2023-11-01.

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	Åtgärd
2024	Byte av låscylindrar
2024	Installation av laddstolpar (till 6 parkeringsplatser)
2024	Utbyte av stuprännor
2024	Fasadputs
2024	Ny torktumlare
2024	Stamspolning
2024	Uppgradering av bredbandsutrustning(2x hastighet)

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

Årtal	Åtgärd
2026	OVK lägenheter
2026	OVK gruppboende
2025	Måla/tvätta undertak
2025	Tvätta plåttak garage
2025	Tvätta fasad garage
2025	Underhåll av dräneringssystem
2025	Byte av tvättmaskiner

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 6 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 78 och under året har det tillkommit 10 och avgått 7 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	187	221	215	246	257
Skuldsättning, kr/kvm	9 776	9 956	9 817	9 986	10 155
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	9 776	9 956	0	0	0
Räntekänslighet, %	10	11	12	12	13
Energikostnad, kr/kvm	234	208	200	189	166
Årsavgifter, kr/kvm	970	871	800	800	800
Årsavgifter/totala intäkter, %	95	94	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	1 017	923	847	847	846
Nettoomsättning, tkr	4 816	4 335	4 007	4 008	4 003
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 161	-964	-1 090	-936	-1 004
Soliditet, %	59	59	59	59	59

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

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

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 48 324 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 187 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om 5% från 2025-04-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

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
Underhållsfond, kr	3 941 567	0	859 900	4 801 467
S:a bundet eget kapital, kr	77 114 567	0	859 900	77 974 467
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 570 981	-964 311	-859 900	-9 395 192
Årets resultat, kr	-964 311	964 311	-1 161 111	-1 161 111
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-8 535 292	0	-2 021 011	-10 556 303
S:a eget kapital, kr	68 579 275	0	-1 161 111	67 418 164

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 859 900 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	-8 535 292
Årets resultat, kr	-1 161 111
Reservation till underhållsfond, kr	-859 900
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-10 556 303

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-10 556 303

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 815 531	4 335 127
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	35 158
Summa Rörelseintäkter		4 815 531	4 370 285
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 568 160	-2 322 274
Övriga externa kostnader	Not 5	-118 356	-138 421
Personalkostnader	Not 6	-177 707	-155 086
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 045 087	-2 012 070
Summa Rörelsekostnader		-4 909 310	-4 627 851
Rörelseresultat		-93 780	-257 567
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	12 859	2 634
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-1 080 190	-709 378
Summa Finansiella poster		-1 067 331	-706 744
Resultat efter finansiella poster		-1 161 111	-964 311
Resultat före skatt		-1 161 111	-964 311
Årets resultat		-1 161 111	-964 311

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	112 929 925	114 846 262
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	0	0
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		112 929 925	114 846 262
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		112 930 425	114 846 762

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		908	8
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	965 223	1 662 159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 222	90 670
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 081 353	1 752 837
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 13	750 000	0
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		750 000	0
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	Not 14	2 234	5 178
<i>Summa Kassa och bank</i>		2 234	5 178
Summa Omsättningstillgångar		1 833 587	1 758 015
Summa Tillgångar		114 764 012	116 604 777

BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	73 173 000	73 173 000
Fond för yttre underhåll	4 801 467	3 941 567
Summa Bundet eget kapital	77 974 467	77 114 567

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-9 395 192	-7 570 981
Årets resultat	-1 161 111	-964 311
Summa Ansamlad förlust	-10 556 303	-8 535 292

Summa Eget kapital

67 418 164 68 579 275

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 165 000	32 000 000
Summa Långfristiga skulder		7 165 000	32 000 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	39 135 000	15 150 000
Leverantörsskulder		236 479	195 472
Skatteskulder		10 171	7 547
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	50 676	16 366
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	748 522	656 117
Summa Kortfristiga skulder		40 180 848	16 025 502

Summa Skulder

47 345 848 48 025 502

Summa Eget kapital och skulder

114 764 012 116 604 777



KASSAFLÖDESANALYS

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-93 780	-257 567
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 045 087	2 012 070
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 045 087	2 012 070
Erhållen ränta	9 604	2 634
Erlagd ränta	-1 053 525	-700 350
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	907 386	1 056 787
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-23 994	18 289
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	143 681	-375 843
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	119 687	-357 554
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 027 074	699 232
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-128 750	-2 515 375
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-128 750	-2 515 375
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-850 000	650 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-850 000	650 000
Årets kassaflöde	48 324	-1 166 143
Likvida medel vid årets början	1 582 383	2 748 525
Likvida medel vid årets slut	1 630 706	1 582 383

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 inanspråktagande 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. **Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2020 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 2022-2020 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.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	4 593 308	4 125 946
	Hyrer garage och parkeringsplatser	204 300	201 600
	Övriga primära intäkter	21 507	18 581
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 819 115	4 346 127
	Avgiftsbortfall	0	-11 000
	Hyresbortfall	-3 584	0
	<i>Summa</i>	-3 584	-11 000
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 815 531	4 335 127
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	35 158
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	0	35 158

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-218 059	-205 023
	Snö och halk-bekämpning	-72 886	-89 777
	Reparationer	-404 718	-312 325
	El	-200 062	-192 998
	Uppvärmning	-685 249	-615 733
	Vatten	-220 895	-176 074
	Sophämtning	-176 604	-207 802
	Fastighetsförsäkring	-90 255	-51 288
	Kabel-TV och bredband	-235 716	-233 408
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-104 320	-101 696
	Förvaltningsavtalskostnader	-159 396	-136 150
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 568 160	-2 322 274
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-500	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-15 249	-31 528
	Administrationskostnader	-47 220	-34 266
	Extern revision	-17 250	-12 000
	Medlemsavgifter	-24 915	-23 915
	Föreningsverksamhet	-1 547	-8 266
	Övriga förvaltningskostnader	-11 675	-28 447
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-118 356	-138 421
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-2 800	-2 800
	Övriga arvoden	-132 400	-122 600
	Sociala avgifter	-42 507	-29 686
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-177 707	-155 086
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	591	1 759
	Ränteintäkter placeringar	10 346	-721
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	1 923	1 596
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	12 859	2 634

Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-1 076 896	-708 498
	Övriga räntekostnader	-3 294	-880
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-1 080 190	-709 378
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	118 793 573	115 456 474
	Ingående anskaffningsvärde mark	12 944 000	12 944 000
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	161 375	161 375
	Årets investeringar	128 750	3 337 098
	Årets försäljningar/utrangeringar	-1 190 642	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	130 837 056	131 898 948
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-17 052 686	-15 040 616
	Årets avskrivningar	-2 045 087	-2 012 070
	Återförda avskrivningar	1 190 642	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-17 907 131	-17 052 685
	<i>Utgående redovisat värde</i>	112 929 925	114 846 262
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</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
	<i>Summa</i>	121 000 000	121 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	50 358 800	50 358 800
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	50 358 800	50 358 800
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	0	821 724
	Årets investeringar	128 750	2 515 375
	Omklassificering till byggnad	-128 750	-3 337 099
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	0	0

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	878 472	1 577 205
	Övriga fordringar	86 751	84 954
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	965 223	1 662 159
Not 13	Övriga kortfristiga placeringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga kortfristiga placeringar</i>		
	Placeringar HSB	750 000	0
	<i>Summa Övriga kortfristiga placeringar</i>	750 000	0
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SEB konto	434	1 620
	SEB PG	2	0
	Nordea	1 798	3 558
	<i>Summa Kassa och bank</i>	2 234	5 178

Not 15 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,94%	2025-12-18	14 300 000	300 000
Nordea	4,71%	2025-09-17	10 985 000	100 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	1 275 000	150 000
Nordea	3,76%	2026-06-17	6 140 000	100 000
Nordea	1,33%	2025-02-19	4 525 000	100 000
Nordea	0,83%	2025-09-17	9 075 000	100 000
			46 300 000	850 000

Långfristig del	7 165 000
Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 885 000
Kortfristig del	39 135 000
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	2,93%
Finns swap-avtal	Nej

Not 16 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	2,94%	2025-12-18	14 300 000	300 000
Nordea	4,71%	2025-09-17	10 985 000	100 000
Nordea	3,95%	2028-03-15	1 275 000	150 000
Nordea	3,76%	2026-06-17	6 140 000	100 000
Nordea	1,33%	2025-02-19	4 525 000	100 000
Nordea	0,83%	2025-09-17	9 075 000	100 000
			46 300 000	850 000

Nästa års amortering av långfristig skuld	250 000
Lån som ska konverteras inom ett år	38 885 000
Kortfristig del	39 135 000

Not 17 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

Övriga skulder

Källskatt	34 380	0
Övriga kortfristiga skulder	16 296	16 366
Summa Övriga skulder	50 676	16 366

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
	Förutbetalda hyror och avgifter	433 283	415 345
	Upplupna räntekostnader	63 124	36 459
	Övriga upplupna kostnader	252 115	204 313
	<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	748 522	656 117

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 Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm, org.nr. 769607-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm för räkenskapsåret 2024.

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 2024 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn 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 Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm för räkenskapsåret 2024 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Neda Jazayeri
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DIMITRIOS KARAMANOS

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 14:39:14



BESSY CAMPOS SORTO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-19 kl. 19:44:15



ANDERS AURELIUS-CHRIGSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-17 kl. 14:08:24



ANDREAS LARS HE RUNHEM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 21:09:29



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-16 kl. 21:24:37



BJÖRN GÄVERT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-18 kl. 20:02:28



NEDA JAZAYERI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-23 kl. 19:56:43



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:23:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-05-23 kl. 19:59:13



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-26 kl. 09:23:12



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 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.