



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 702000-7998 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-2023

### 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 1944. Föreningens stadgar registrerades senast 2016-04-14.

### Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Grindstolpen 1		10 år	2024-09-30	1945
Grindstugan 1		10 år	2024-09-30	1945
Handelsboden 23		10 år	2024-09-30	1963
Tegelsjö 18		10 år	2024-09-30	1945

### **Totalt 4 objekt**

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa . Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3567
18	garageplatser	261
<b>Totalt 80 objekt</b>		<b>3828</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 50 st 2 rok, 11 st 3 rok, 1 st 5 rok.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Kajsa Hedberg Lindström	Ordförande	2021-08-17	
Claes Bidebo	Ledamot	2021-08-17	
Camilla Lagerberg	Ledamot	2021-11-22	
Björn Sterner	Ledamot	2023-01-25	
Björn Sterner	Suppleant	2021-11-22	2023-01-25
Erik Månsson	Ledamot	2023-01-25	
Filip Egerup	Ledamot	2023-01-25	
Kimberly Sandström	Ledamot	2021-08-17	2023-01-25
Adrian Ahrneberg	Ledamot	2021-11-22	2023-01-25
Staffan Nilsson	Suppleant	2018-01-22	
Emma Nummelin	Suppleant	2023-01-25	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kajsa Lindström, Camilla Lagerberg, Staffan Nilsson och Emma Nummelin

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten .

Firmatecknare har varit: Kajsa Hedberg Lindström, Camilla Lagerberg, José Valiente, Björn Sterner, Erik Månsson, Kimberly Sandström, Adrian Ahrneberg.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Anna Lenander av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Maria Carlsson (sammankallande) och Douglas Lindström, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-01-22. På stämman deltog 13 röstberättigade medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften är höjd med 5%

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Vi har förhandlat om avtalet med Netmobility och får numera 42000 kr/år, vilket är en ökning om ca 5000 kr/år, vi har flyttat över kapital till SBAB för att få bättre ränta, vilket också ger oss ca 20 000kr/år mer i ränta och vi har höjt avgifterna för att ta höjd för den höjda tomträttsavgälden på våra fastigheter.

Vi har beställt en energitredning för att se över möjligheten att sänka våra energikostnader. Föreningen byter kontinuerligt ut belysning mot LED för att minska elräkningarna.

I övrigt har vi utfört akuta åtgärder men väntat med större underhåll på grund av det oroliga ekonomiska läget med höjda energi- och elpriser, höjda räntor etc. för att hålla ner kostnaderna.

Tomträttsavgälden kommer från 24-10-01 öka med ca 60% och sedan öka med ca ca 10% årligen fram till tom 28-10-01

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Fasaden putsades 2006  
Entréportarna renoverades 2013  
Ombyggnation av gamla pannrummet till 2 st nya bostadsrätter 2015  
Ombyggnation av föreningens lokal till bostadsrätt 2017  
OVK-åtgärder samt målning av trapphus 2018  
Slipning och reparation av trappor (invändigt) 2021

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

Föreningen följer underhållsplanen.

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 9 bostadsrätter överlåtit och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 14 och avgått 14 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 83.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022/2023	2022	2021	2019	2019
Sparande, kr/kvm	139	144	211	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	2 006	2 025	2 042	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	0	0
Energikostnad, kr/kvm	257	239	213	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	635	610	510	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	739	722	703	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	802	778	751	0	0
Nettoomsättning, tkr	2 855	2 773	2 676	2 625	2 599
Resultat efter finansiella poster, tkr	-2	-54	-370	-233	-723
Soliditet, %	21	21	22	24	22

Vissa nyckeltal har en nolla detta för att vi saknar uppgifter om dessa.

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 eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens underliggande kassaflöde per kvadratmeter, det utrymme föreningen har för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur en procentenhets ränteförändring kan påverka årsavgifterna, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). Ett aggregerat mått på föreningens kostnader för energi.

Driftskostnad: Totala kostnader för drift per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta). För mer information om vad som ingår i driftskostnad se noten till posten i resultaträkningen.

Årsavgifter: Totala årsavgifter per kvadratmeter total bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	65 412	0	0	65 412
Upplåtelseavgifter, kr	2 805 182	0	0	2 805 182
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	2 354 221	0	1 076 333	3 430 554
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>5 224 815</b>	<b>0</b>	<b>1 076 333</b>	<b>6 301 148</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-3 069 854	-54 109	-1 076 333	-4 200 296
Årets resultat, kr	-54 109	54 109	-2 061	-2 061
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-3 123 963</b>	<b>0</b>	<b>-1 078 394</b>	<b>-4 202 357</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>2 100 852</b>	<b>0</b>	<b>-2 061</b>	<b>2 098 791</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 994 333 kr samt ianspråktagande skett med 0 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

### Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-3 123 963
Årets resultat, kr	-2 061
Reservation till underhållsfond, kr	-994 333
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Korrgering av 2021 underhållsfond	-82 000
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-4 202 357</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>-4 202 357</b>

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

<b>Resultaträkning</b>		<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 854 643	2 773 451
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-2 094 390	-2 049 155
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 897	-102 561
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-93 403	-91 889
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-497 038</u>	<u>-497 038</u>
Summa rörelsekostnader		<u>-2 762 728</u>	<u>-2 740 642</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>91 915</b>	<b>32 809</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	5 824	2 708
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-99 800</u>	<u>-89 626</u>
Summa finansiella poster		<u>-93 976</u>	<u>-86 918</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 061</b>	<b>-54 109</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	6 914 234	7 333 911
Inventarier och maskiner	Not 8	70 855	148 216
		<u>6 985 089</u>	<u>7 482 127</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>6 985 589</u>	<u>7 482 627</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		7 639	4 898
Övriga fordringar	Not 10	1 210 239	1 455 395
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	83 562	85 407
		<u>1 301 441</u>	<u>1 545 700</u>
Kassa och bank	Not 12	1 504 132	781 146
Summa omsättningstillgångar		<u>2 805 573</u>	<u>2 326 846</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>9 791 162</b></u>	<u><b>9 809 473</b></u>



<b>Balansräkning</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	2 870 594	2 870 594
Yttre underhållsfond	3 430 554	2 354 221
	<u>6 301 148</u>	<u>5 224 815</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-4 200 296	-3 069 854
Årets resultat	-2 061	-54 109
	<u>-4 202 357</u>	<u>-3 123 963</u>
Summa eget kapital	<u>2 098 791</u>	<u>2 100 851</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 5 616 730	7 155 480
	<u>5 616 730</u>	<u>7 155 480</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 1 538 750	66 400
Leverantörsskulder	49 405	44 700
Skatteskulder	48 112	23 985
Övriga skulder	Not 15 3 131	3 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 436 243	414 926
	<u>2 075 641</u>	<u>553 142</u>
Summa skulder	<u>7 692 371</u>	<u>7 708 622</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>9 791 162</u></b>	<b><u>9 809 473</u></b>

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2023-08-31</b>	<b>2022-08-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-2 061	-54 109
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	497 038	497 038
Kassaflöde från löpande verksamhet	494 977	442 929
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-372	18 721
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	50 149	67 544
Kassaflöde från löpande verksamhet	544 754	529 194
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-66 400	-61 050
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-66 400	-61 050
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>478 354</b>	<b>468 144</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 211 530</b>	<b>1 743 386</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 689 884</b>	<b>2 211 530</b>

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

**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).  
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**

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 2,5% av anskaffningsvärdet årligen.

**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 resultatdisposition 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 1 589 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.

Noter	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	2 636 731	2 576 656
Hyror	171 584	165 317
Övriga intäkter	46 328	31 978
Bruttoomsättning	<u>2 854 643</u>	<u>2 773 951</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-500
	<b>2 854 643</b>	<b>2 773 451</b>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	249 825	200 992
Reparationer	89 688	111 810
El	99 268	124 773
Uppvärmning	655 676	618 456
Vatten	161 667	110 915
Sophämtning	86 081	72 947
Fastighetsförsäkring	87 467	82 495
Kabel-TV och bredband	145 301	137 404
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	124 278	112 498
Förvaltningsarvoden	89 843	124 104
Tomträttsavgäld	267 500	267 496
Övriga driftkostnader	37 796	15 847
Planerat underhåll	0	69 418
	<u>2 094 390</u>	<u>2 049 155</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	17 084	5 482
Administrationskostnader	16 477	50 900
Extern revision	13 750	19 500
Konsultkostnader	7 500	1 930
Medlemsavgifter	23 087	24 749
	<u>77 897</u>	<u>102 561</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	71 350	71 300
Sociala avgifter	22 053	20 589
	<u>93 403</u>	<u>91 889</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	707	516
Ränteintäkter skattekonto	294	0
Övriga ränteintäkter	4 823	2 192
	<u>5 824</u>	<u>2 708</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	99 740	89 566
Övriga räntekostnader	60	60
	<u>99 800</u>	<u>89 626</u>

Noter	2023-08-31	2022-08-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 516 349	18 516 349
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 516 349</b>	<b>18 516 349</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-11 182 438	-10 692 000
Årets avskrivningar	-455 038	-490 438
Omföring av avskrivning 2022	35 361	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-11 602 115</b>	<b>-11 182 438</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>6 914 234</b>	<b>7 333 911</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	44 000 000	44 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	765 000	765 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	61 000 000	61 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 439 000	1 439 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>107 204 000</b>	<b>107 204 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	661 317	661 317
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>661 317</b>	<b>661 317</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-513 101	-506 501
Årets avskrivningar	-42 000	-6 600
Omföring av avskrivning 2022	-35 361	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-590 462</b>	<b>-513 101</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>70 855</b>	<b>148 216</b>
<b>Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>500</b>	<b>500</b>
Andel i HSB Stockholm	500	500
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	24 488	25 012
Avräkningskonto HSB Stockholm	1 185 751	1 430 383
	<b>1 210 239</b>	<b>1 455 395</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	83 102	85 055
Upplupna intäkter	461	352
	<b>83 562</b>	<b>85 407</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
Handkassa	1 800	1 800
SBAB	1 427 543	722 720
SEB	10 107	12 207
Handelsbanken	64 681	44 419

Noter		2023-08-31	2022-08-31		
		<b>1 504 132</b>	<b>781 146</b>		
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
			Nästa års amortering		
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	
Stadshypotek AB	371250	1,35%	2024-06-01	1 493 750	0
Stadshypotek AB	462656	1,16%	2024-12-01	2 022 120	21 400
Stadshypotek AB	532898	1,53%	2025-01-30	3 639 610	45 000
				<b>7 155 480</b>	<b>66 400</b>
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					6 823 480
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>					<b>3 560 870</b>
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.					
<b>Ställda säkerheter</b>					
Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				13 270 000	13 270 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>				
Kortfristig del av långfristig skuld				<b>3 560 870</b>	<b>66 400</b>
				<b>3 560 870</b>	<b>66 400</b>
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>				
Övriga kortfristiga skulder				<b>3 131</b>	<b>3 131</b>
				<b>3 131</b>	<b>3 131</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>				
Upplupna räntekostnader				18 020	18 174
Förutbetalda hyror och avgifter				244 830	227 937
Övriga upplupna kostnader				173 393	168 815
				<b>436 243</b>	<b>414 926</b>

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

#### Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den .....

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....  
Björn Sterner

.....  
Camilla Lagerberg

.....  
Claes Bidebo

.....  
Erik Månsson

.....  
Filip Egerup

.....  
Kajsa Hedberg Lindström

Vår revisionsberättelse har

- -

lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Anna Lenander

.....  
William Lindström

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm, org.nr. 702000-7998

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-08-31.

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 30 augusti 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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. 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 Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm för räkenskapsåret 2022-10-01 - 2023-08-31 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. Revisor 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Erik Forsström  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022 / 2023

Årsredovisning för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**KAJSA HEDBERG LINDSTRÖM**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 13:13:47



**FILIP EGERUP**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 13:53:19



**CLAES BIDEBO**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-10 kl. 08:35:41



**BJÖRN STERNER**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-06 kl. 19:23:59



**ERIK MÅNSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 15:41:20



**CAMILLA LAGERBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-11-02 kl. 11:12:38



**ANNA LENANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 17:34:06



**WILLIAM LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 09:13:02



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022 / 2023

Revisionsberättelsen för 2022 / 2023 avseende HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**ANNA LENANDER**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-13 kl. 17:36:29



**BOREVISION AB WILLIAM  
LINDSTRÖM**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-11-14 kl. 09:12:50



# 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.

## **Ekonomiskt läge HSB Brf Grindstugan i Stockholm – november 2023**

Vi kan först och främst konstatera att vår bostadsrättsförening har en god och stabil ekonomi. Föreningens belåning är låg, ca 2000 kr per kvadratmeter, vilket är betydligt lägre än den genomsnittliga belåningen i Stockholm och i liknande föreningar i området. Detta gör också att vår räntekänslighet, dvs hur sårbar föreningens ekonomi är för ökade räntekostnader, ligger på 2,8% vilket även det står sig väldigt starkt i jämförelse med liknande föreningar. Vidare har de senaste årens årsredovisningar visat på en balanserad intäkt och utgiftsnivå med sparande, det överskott som ska finansiera framtida underhåll, väl i linje med önskvärda nivåer. Vi har alltså en god plattform att stå på men trots ser vi behov att agera för att säkra att vi har en stabil situation även i framtiden.

För även om vi ser en bra balans idag hopar sig ett antal kostnadshöjningar de närmast åren som i många fall står utom vår kontroll. Vi har sett en generell inflation i samhället som nu också transfereras till många av de leverantörer som föreningen har. Den största höjningen kommer från Stockholms Stad som höjer tomträttsavgälden med närmare 160% under de kommande 5 åren. Dessutom har vi aviserats höjningar på såväl fjärrvärmens som vatten och avlopp samt sophämtning. Vi vet också att vi kommer se kostnadshöjningar när lånen ska omförhandlas under 2024 och 2025 för trots att vi är lågt belånade så kommer vi påverkas när vi går från de senaste årens låga räntenivåer till de förmodat högre då.

För att kunna få en fullständig bild av vad dessa kostnadsökningar innebär för föreningens ekonomi har en prognos för de kommande 5 åren upprättats och i det arbetet har bland annat den långsiktiga nivån på sparande analyserats. Styrelsen har kommit till slutsatsen att föreningens sparande bör ligga på motsvarande nivåer av de avskrivningar som görs och som motsvarar ca 138 SEK per kvadratmeter och år. Detta innebär att föreningens ekonomiska målsättning, i och med att avskrivningarna belastar resultatet, är att nå ett resultat nära 0 på årlig basis. För att nå dessa nivåer och möta de kommande kostnadshöjningarna under de närmaste åren kommer styrelsen föreslå en avgiftshöjning på 5% från och med januari 2024. Liknande höjningar är att förvänta sig de kommande åren men beslutet om dessa kommer tas i ljuset av utfallen framåt.

Samtidigt kommer styrelsen jobba med att se över alla de kostnader som är möjliga att påverka tex har en energiutredning genomförts under hösten för att undersöka möjligheten att sänka våra värmekostnader. Dessutom kommer övriga intäkter ses över och framförallt hyresnivåerna för de garage som föreningen äger och som idag inte är prissatta enligt marknadshyror som krävs för bostadsrättsföreningars uthyrningslokaler. I ett första steg höjs hyrorna för garage med 20% from januari 2024 med fortsatta höjningar att vänta de kommande åren.

Eventuella frågor och funderingar tas med fördel upp på föreningens årsstämma den 26/11 2023.

/Styrelsen HSB Brf Grindstugan i Stockholm



BRF GRINDSTUGAN

# Kallelse till ordinarie årsstämma i Brf Grindstugan

Härmed kallas medlemmarna i Brf Grindstugan till ordinarie årsstämma.  
För att underlätta möjligheten för dig att delta kommer vi att vara i Torkrummet i 105:an.

**Tid:** Söndag den 26 november (2023) kl 17:00

**Plats:** Torkrummet i källaren i port 105.

## Dagordning

1. Stämmans öppnande
2. Val av ordförande för stämman
3. Anmälan av ordförandes val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fastställande av dagordningen
6. Val av två justerare att jämte ordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
9. Föredragning av styrelsens årsredovisning
10. Föredragning av revisorernas berättelse
11. Beslut om fastställande av balans- och resultaträkning
12. Beslut i anledning av föreningens vinst enligt den fastställda balansräkningen
13. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
14. Fråga om arvoden
15. Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
17. Presentation av HSB-ledamot
18. Beslut om antal revisorer och suppleant
19. Val av revisor och suppleant
20. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
21. Val av valberedning där en ledamot utses till valberedningens ordförande
22. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
23. Inkomna motioner
24. Övriga anmälda ärenden
25. Stämmans avslutning

Föreningens årsredovisning kommer att distribueras till samtliga medlemmar innan årsstämman och finns även tillgänglig i dokumentarkivet på föreningens webbsida. Styrelsen hoppas att du, liksom alla andra medlemmar, deltar i stämman så att vi tillsammans känner ett ansvar för vår förenings ekonomi och boendemiljö.

**Motionstiden är till den 15 november 2023. Mejla ditt förslag till styrelsen, [styrelsen@brfgrindstugan.se](mailto:styrelsen@brfgrindstugan.se) och skriv "MOTION" i ämnesraden.** Om du lägger en motion ser styrelsen gärna också att du lägger lösningsförslag och eventuellt kostnadsförslag samtidigt.

## Väl mött önskar styrelsen

Kajsa Lindström, Björn Sterner, Erik Månsson, Filip Egerup, Camilla Lagerberg, Emma Nummelin, Staffan Nilsson och Claes Bidebo