



ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

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 2023-2024

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 2016. 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	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-10-01	1945
Grindstugan 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-10-01	1945
Handelsboden 23	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	20 år	2042-10-01	1963
Tegelsjö 18	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2034-10-01	1945

Totalt 4 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Protector. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 567
18	garageplatser	261
Totalt 80 objekt		3 828

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	
Camilla Lagerberg	Ledamot	2021-11-22	2023-11-26
Björn Sterner	Ledamot	2023-01-25	
Erik Månsson	Ledamot	2023-01-25	
Filip Egerup	Ledamot	2023-01-25	
Emma Nummelin	Ledamot	2023-01-25	
Ivan Malmberg	Suppleant	2023-11-26	
Staffan Nilsson	Suppleant	2018-01-22	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Kajsa Lindström, Björn Sterner, Emma Nummelin, Filip Egerup, Erik Månsson, Staffan Nilsson och Ivan Malmberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kajsa Hedberg Lindström, Björn Sterner, Erik Månsson och Filip Egerup.

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

Valberedning har varit: Camilla Lagerberg (sammankallande) och Douglas Lindström, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 26 november. På stämman deltog 11 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året höjts med 5% fr o m 2024-01-01. Garageavgifterna har höjts med 50 kr 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 den 2018-06-12.

Tomträtsavtal

Föreningens tomträtsavtal har från och med 2024-10-01 lagts om.

Särskild nedsättning sker i fyra år från 2024-2028. Det innebär att tomträtskostnaden höjs successivt de åren.

Från och med 2028 kommer föreningen ha dessa tomträtskostnader för sina fastigheter;

- Grindstolpen 1 - 276 900 kr
- Grindstugan 1 - 278 300 kr
- Tegelsjö 18 - 117 000 kr
- Handelsboden 23 - 200 kr

Föreningens avgifter höjs årligen med 5 % för att få upp avgiften till en bra nivå.

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
 Renovering och målning av takstommar 2024

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

Föreningen följer underhållsplanen.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 83 och under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 82.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023/2024	2022/2023	2022	2021	2019
Sparande, kr/kvm	144	139	144	211	0
Skuldsättning, kr/kvm	1 852	2 006	2 025	2 042	0
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 987	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	0
Energikostnad, kr/kvm	267	257	239	213	0
Årsavgifter, kr/kvm	786	739	722	703	0
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	784	802	778	751	0
Nettoomsättning, tkr	2 999	2 855	2 773	2 676	2 625
Resultat efter finansiella poster, tkr	-268	-2	-54	-370	-233
Soliditet, %	19	21	21	22	24

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.

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.

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.

Styrelsens kommentar till årets förlust

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

Föreningens kassaflöde är positivt. Styrelsen ser kontinuerligt över föreningens årsavgifter för att framåt hålla ett gott sparande.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	65 412	0	0	65 412
Upplåtelseavgifter, kr	2 805 182	0	0	2 805 182
Underhållsfond, kr	3 430 554	0	487 883	3 918 441
S:a bundet eget kapital, kr	6 301 148	0	487 883	6 789 035
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-4 200 296	-2 061	-487 883	-4 690 245
Årets resultat, kr	-2 061	2 061	-267 699	-267 699
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-4 202 357	0	-755 582	-4 957 944
S:a eget kapital, kr	2 098 791	0	-267 699	1 831 091

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 815 000 kr samt ianspråktagande skett med 327 112 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	-4 202 357
Årets resultat, kr	-267 699
Reservation till underhållsfond, kr	-815 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	327 112
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-4 957 944

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-4 957 944

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

RESULTATRÄKNING

2023-09-01
2024-08-31

2022-09-01
2023-08-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	2 999 348	2 837 324
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 131	17 319
Summa Rörelseintäkter		3 002 479	2 854 643

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-2 522 040	-2 042 865
Övriga externa kostnader	Not 5	-85 110	-129 422
Personalkostnader	Not 6	-93 581	-93 403
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-490 501	-497 038
Summa Rörelsekostnader		-3 191 232	-2 762 728

Rörelseresultat

-188 754 **91 915**

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	31 267	5 824
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-110 212	-99 800
Summa Finansiella poster		-78 945	-93 976

Resultat efter finansiella poster

-267 699 **-2 061**

Resultat före skatt

-267 699 **-2 061**

Årets resultat

-267 699 **-2 061**

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	6 459 196	6 914 234
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	35 392	70 855
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		6 494 588	6 985 089

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500

Summa Anläggningstillgångar

6 495 088 **6 985 589**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		4 726	7 639
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 350 127	1 210 239
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 526	83 562
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 445 379	1 301 441

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 545 932	1 504 132
<i>Summa Kassa och bank</i>		1 545 932	1 504 132

Summa Omsättningstillgångar

2 991 311 **2 805 573**

Summa Tillgångar

9 486 399 **9 791 162**

BALANSRÄKNING

2024-08-31

2023-08-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 870 594	2 870 594
Fond för yttre underhåll	3 918 441	3 430 554
Summa Bundet eget kapital	6 789 035	6 301 148

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-4 690 245	-4 200 296
Årets resultat	-267 699	-2 061
Summa Ansamlad förlust	-4 957 943	-4 202 357

Summa Eget kapital

1 831 092 **2 098 791**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	0	5 616 730
Summa Långfristiga skulder		0	5 616 730

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 16	7 089 080	1 538 750
Leverantörsskulder		0	49 405
Skatteskulder		26 971	48 112
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	7 089	3 131
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	532 167	436 243
Summa Kortfristiga skulder		7 655 307	2 075 641

Summa Skulder

7 655 307 **7 692 371**

Summa Eget kapital och skulder

9 486 399 **9 791 162**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-188 754	91 915
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	490 501	497 038
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	490 501	497 038
Erhållen ränta	30 832	5 824
Erlagd ränta	-98 955	-99 954
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	233 624	494 823
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-1 446	-372
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	18 079	50 303
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	16 633	49 931
Kassaflöde från den löpande verksamheten	250 257	544 754
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-66 400	-66 400
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-66 400	-66 400
Årets kassaflöde	183 857	478 354
Likvida medel vid årets början	2 689 884	2 211 530
Likvida medel vid årets slut	2 873 741	2 689 884

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Intäktsredovisning

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

Tillämpade avskrivningsperioder

Avskrivningstid på byggnader:	120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

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.

Not 2 Nettoomsättning	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
<i>Bruttoomsättning</i>		
Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 802 564	2 636 731
Hyror lokaler	44 323	41 084
Hyror garage och parkeringsplatser	122 400	108 000
Hyror övrigt	0	4 000
Övriga primära intäkter	30 061	47 509
<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 999 348	2 837 324
<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 999 348	2 837 324

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	3 131	17 319
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	3 131	17 319
Not 4	Driftskostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-188 436	-202 039
	Snö och halk-bekämpning	-66 213	-47 786
	Reparationer	-112 701	-87 944
	Planerat underhåll	-327 112	0
	Försäkringsskador	-3 820	-1 744
	EI	-105 248	-99 268
	Uppvärmning	-748 531	-655 676
	Vatten	-166 844	-161 667
	Sophämtning	-103 525	-86 081
	Fastighetsförsäkring	-90 593	-87 467
	Kabel-TV och bredband	-131 542	-145 301
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-123 100	-124 278
	Förvaltningsavtalskostnader	-86 870	-76 114
	Tomträttsavgäld	-267 504	-267 500
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 522 040	-2 042 865
Not 5	Övriga externa kostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-12 278	-17 084
	Administrationskostnader	-11 383	-46 960
	Extern revision	-14 875	-13 750
	Medlemsavgifter	-26 234	-23 087
	Föreningsverksamhet	-2 931	-2 675
	Övriga förvaltningskostnader	-17 410	-25 867
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-85 110	-129 422
Not 6	Personalkostnader	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-72 901	-71 350
	Sociala avgifter	-20 680	-22 053
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-93 581	-93 403

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	838	707
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	30 429	5 117
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	31 267	5 824
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-09-01 2024-08-31	2022-09-01 2023-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-110 212	-99 740
	Övriga räntekostnader	0	-60
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-110 212	-99 800
Not 9	Byggnader	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 516 349	18 516 349
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	18 516 349	18 516 349
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 602 115	-11 182 438
	Årets avskrivningar	-455 038	-455 038
	Omklassificeringar	0	35 361
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	-12 057 153	-11 602 115
	<i>Byggnader</i>	6 459 196	6 914 234
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	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
	<i>Summa</i>	107 204 000	107 204 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-08-31</i>	<i>2023-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 270 000	13 270 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	13 270 000	13 270 000

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	661 317	661 317
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	661 317	661 317
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-590 462	-513 101
	Årets avskrivningar	-35 463	-42 000
	Årets försäljning/utrangering/omklassificering	0	-35 361
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-625 925	-590 462
	<i>Utgående redovisat värde</i>	35 392	70 855
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-08-31	2023-08-31
	<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	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 327 809	1 185 751
	Skattekonto	22 318	24 488
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	1 350 127	1 210 239
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	435	0
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 091	83 562
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	90 526	83 562
Not 14	Kassa och bank	2024-08-31	2023-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 800	1 800
	Bankkonto 3	1 467 871	1 427 543
	Bankkonto 5	0	10 107
	Bankkonto 7	76 261	64 681
	<i>Summa Kassa och bank</i>	1 545 932	1 504 132

Not 15		Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut		2024-08-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	4,44%	2024-09-02	1 493 750	0	
Stadshypotek AB	1,53%	2025-01-30	3 594 610	45 000	
Stadshypotek AB	1,16%	2024-12-01	2 000 720	21 400	
			7 089 080	66 400	
Långfristig del			0		
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			7 089 080		
Kortfristig del			7 089 080		
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			66 400		
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			265 600		
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0		
Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,04%		
Finns swap-avtal			Nej		

Not 16		Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		2024-08-31	
<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv. datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>	
Stadshypotek AB	4,44%	2024-09-02	1 493 750	0	
Stadshypotek AB	1,53%	2025-01-30	3 594 610	45 000	
Stadshypotek AB	1,16%	2024-12-01	2 000 720	21 400	
			7 089 080	66 400	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0		
Lån som ska konverteras inom ett år			7 089 080		
Kortfristig del			7 089 080		

Not 17		Övriga kortfristiga skulder		2024-08-31	2023-08-31
<i>Övriga skulder</i>					
Övriga kortfristiga skulder			7 089		3 131
<i>Summa Övriga skulder</i>			7 089		3 131

Not 18		Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2024-08-31	2023-08-31
<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>					
Förutbetalda hyror och avgifter			260 044		244 830
Upplupna räntekostnader			29 277		18 020
Övriga upplupna kostnader			242 846		173 393
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>			532 167		436 243

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 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 2023-09-01 - 2024-08-31.

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 31 augusti 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 revisors sed 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 2023-09-01 - 2024-08-31 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. 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 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 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

Anna Lenander
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2023 / 2024

Årsredovisning för 2023 / 2024 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: 2024-12-20 kl. 10:35:57



FILIP EGERUP

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-21 kl. 12:29:31



CLAES BIDEBO

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-13 kl. 14:02:19



BJÖRN STERNER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-03 kl. 22:47:00



ERIK MÅNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-01-03 kl. 17:31:28



EMMA NUMMELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-12-23 kl. 19:24:09



ANNA LENANDER

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 07:43:10



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 11:25:14



REVISIONSBERÄTTELSE 2023 / 2024

Revisionsberättelsen för 2023 / 2024 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: 2025-01-16 kl. 16:06:43



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-01-17 kl. 11:25:05



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.

KASSAFLÖDEANALYS

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.