



Org Nr: 702000-7998

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

Org.nr: 702000-7998

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-09-01 - 2022-08-31



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:
2021-09-01 - 2022-08-31

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen innehar tomträtt till, samt äger och förvaltar byggnader på fastigheterna Grindstugan 1, Grindstolpen 1 och Tegelsjö 18 i Stockholms kommun. Nästa förnyelse är år 2024.

Styrelsen har sitt säte i Stockholms kommun.

I föreningens fastigheter finns:

| Objekt | Antal | Kvm |
|-------------------------------|-------|-------|
| Bostadsrätter | 62 | 3 567 |
| Lokaler | 1 | 0 |
| Parkeringar och garageplatser | 18 | 0 |

Föreningens fastighet är byggd 1945 värdeår 1966.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna höjts med 2 %.

Genomfört planerat underhåll under räkenskapsåret

På grund av det rådande läget har föreningen valt att inte göra några större investeringar eller renoveringar, eftersom både el- och värmekostnaderna väntas stiga radikalt. Alla akuta eller oförutsägbara renoveringar har gjorts.

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-21. Vid stämman deltog 17 medlemmar varav 17 var röstberättigade.

Styrelse

Styrelsen har under 2020-09-01 - 2021-11-21 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|--------------------|-------------|
| Kajsa Lindström | Ordförande |
| Maria Carlsson | Kassör |
| Kimberly Sandström | Sekreterare |
| Karin Pettersson | Ledamot |
| José Valiente | Ledamot |
| Claes Bidebo | HSB-ledamot |
| Anna-Sara Corell | Suppleant |
| Camilla Lagerberg | Suppleant |
| Staffan Nilsson | Suppleant |

Styrelsen har under 2021-11-21 - 2022-08-31 haft följande sammansättning:

| Styrelsemedlem | Roll |
|--------------------|-------------------------------|
| Kajsa Lindström | Ordförande |
| Adrian Ahrneberg | Kassör |
| Kimberly Sandström | Sekreterare avgick under året |
| José Valiente | Ledamot |
| Camilla Lagerberg | Ledamot |
| Claes Bidebo | HSB-ledamot |
| Björn Sterner | Suppleant, sekreterare |
| Staffan Nilsson | Suppleant |

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Kimberly Sandström, José Valiente och Adrian Ahrneberg.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

Firmatecknare

Firmatecknare har varit styrelsen. Teckning sker två i förening.

Revisorer

| | |
|----------------|---|
| Erik Forsström | Föreningsvald ordinarie avgick under året |
| Anna Lenander | Föreningsvald suppleant |
| Borevision AB | Av HSB Riksförbund utsedd revisor |

Representanter vid HSB:s fullmäktige

Föreningens representant i HSB:s fullmäktige har varit ingen.

Valberedning

Valberedningen består av Maria Carlsson och Douglas Lindström.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråktagande av underhållsfond.

Föreningen hade genomgång när HSBs underhållsplan skaffades, annars görs kontinuerliga kontroller vid rondering.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Hållbarhet

Ekonomi

Vår förening har valt en styrelse som säkerställer att regler och förordningar avseende penningvätt efterlevs och att inga ekonomiska oegentligheter sker.

Miljö

Föreningen värderar högre de leverantörer vilka tar ett så stort miljömässigt ansvar som möjligt.

Social

Föreningens medlemmar idag är solidariska mot framtida medlemmar för att efterleva det goda boendet.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 83 (79) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2021/2022 (2020/2021). Under året har 11 (6) överlåtelser skett.

Flerårsöversikt

Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

| Nyckeltal | 2022 | 2021 |
|--------------------------|-------|-------|
| Sparande, kr/kvm | 144 | 211 |
| Skuldsättning, kr/kvm | 2 025 | 2 042 |
| Räntekänslighet, % | 3% | 3% |
| Energikostnad, kr/kvm | 239 | 213 |
| Driftskostnad, kr/kvm* | 610 | 510 |
| Årsavgift, kr/kvm | 722 | 703 |
| Totala intäkter, kr/kvm* | 778 | 751 |

*Nyckeltalet från 2020 beräknas på ett annat underlag än i tidigare årsredovisningar, se förklaring nedan.

| Övriga nyckeltal | 2022 | 2021 | 2020 | 2019 | 2018 |
|---|-------|-------|-------|-------|-------|
| Nettoomsättning i tkr | 2 773 | 2 676 | 2 625 | 2 599 | 2 602 |
| Resultat efter finansiella poster i tkr | -54 | -370 | -233 | -723 | 109 |
| Soliditet % | 21% | 22% | 24% | 22% | 26% |

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Förklaring av nyckeltal

Sparande till framtida underhåll och investeringar

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt sparande.

Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

Totala driftkostnader

Totala driftkostnader inkluderar drift och underhåll (exklusive planerat underhåll), övriga externa kostnader samt personalkostnader. Från den totala kostnaden dras därefter eventuella, till medlemmar och hyresgäster fakturerade, intäkter för el, värme och vatten. Den totala kostnaden fördelas på ytan för bostäder och lokaler.

Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. El, värme och vatten som faktureras föreningens medlemmar och hyresgäster räknas ej med i totala intäkter. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.



Förvaltningsberättelse för HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort. Även extraordinära poster av engångskaraktär exkluderas.

| | | |
|---|-----|----------------|
| Rörelseintäkter | | 2 773 451 |
| Rörelsekostnader | - | 2 740 642 |
| Finansiella poster | - | 86 918 |
| Extraordinära poster | +/- | 0 |
| Årets resultat | | -54 109 |
| Planerat underhåll | + | 69 418 |
| Avskrivningar och utrangeringar | + | 497 038 |
| Årets sparande | | 512 347 |
| Årets sparande per kvm total yta | | 144 |

Förändring eget kapital

| | Insatser | Upplåtelse- avgifter | Yttre uh fond | Balanserat resultat | Årets resultat |
|------------------------------|-----------------|---------------------------------|--------------------------|--------------------------------|---------------------------|
| Belopp vid årets ingång | 65 412 | 2 805 182 | 1 522 639 | -1 868 183 | -370 089 |
| Reservering till fond 2021 | | | 901 000 | -901 000 | |
| Ianspråktagande av fond 2021 | | | -69 418 | 69 418 | |
| Balanserad i ny räkning | | | | -370 089 | 370 089 |
| Årets resultat | | | | | -54 109 |
| Belopp vid årets slut | 65 412 | 2 805 182 | 2 354 221 | -3 069 854 | -54 109 |

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

| | |
|-----------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -2 238 272 |
| Årets resultat | -54 109 |
| Reservering till underhållsfond | -901 000 |
| Ianspråktagande av underhållsfond | 69 418 |
| Summa till stämmans förfogande | -3 123 963 |

Stämman har att ta ställning till:

| | |
|-------------------------|-------------------|
| Balanseras i ny räkning | -3 123 963 |
|-------------------------|-------------------|

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm**

| Resultaträkning | | 2021-09-01 2022-08-31 | 2020-09-01 2021-08-31 |
|---|-------|----------------------------------|----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | Not 1 | 2 773 451 | 2 675 991 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Drift och underhåll | Not 2 | -2 049 155 | -2 308 591 |
| Övriga externa kostnader | Not 3 | -102 561 | -58 227 |
| Personalkostnader och arvoden | Not 4 | -91 889 | -77 913 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | | -497 038 | -497 038 |
| Summa rörelsekostnader | | -2 740 642 | -2 941 769 |
| Rörelseresultat | | 32 809 | -265 778 |
| Finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | Not 5 | 2 708 | 2 155 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | Not 6 | -89 626 | -106 466 |
| Summa finansiella poster | | -86 918 | -104 311 |
| Årets resultat | | -54 109 | -370 089 |

**HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm****Balansräkning****2022-08-31****2021-08-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och tomträtt

Not 7 7 333 911 7 824 349

Inventarier och maskiner

Not 8 148 216 154 816

7 482 127 7 979 165*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 9 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

7 482 627 7 979 665**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

4 898 6 386

Övriga fordringar

Not 10 1 455 395 25 050

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 85 407 102 602

1 545 700 134 038

Kassa och bank

Not 12 781 146 1 743 386

Summa omsättningstillgångar

2 326 846 1 877 424**Summa tillgångar****9 809 473** **9 857 089**

**HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm**

| Balansräkning | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Eget kapital och skulder | | |
| Eget kapital | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | |
| Medlemsinsatser | 2 870 594 | 2 870 594 |
| Yttre underhållsfond | 2 354 221 | 1 522 639 |
| | <u>5 224 815</u> | <u>4 393 233</u> |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | |
| Balanserat resultat | -3 069 854 | -1 868 183 |
| Årets resultat | -54 109 | -370 089 |
| | <u>-3 123 963</u> | <u>-2 238 272</u> |
| Summa eget kapital | <u>2 100 851</u> | <u>2 154 961</u> |
| Skulder | | |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 13 <u>7 155 480</u> | <u>3 537 270</u> |
| | 7 155 480 | 3 537 270 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| Skulder till kreditinstitut | Not 14 66 400 | 3 745 660 |
| Leverantörsskulder | 44 700 | 27 604 |
| Skatteskulder | 23 985 | 8 326 |
| Övriga skulder | Not 15 3 131 | 3 131 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 16 <u>414 926</u> | <u>380 137</u> |
| | 553 142 | 4 164 858 |
| Summa skulder | <u>7 708 622</u> | <u>7 702 128</u> |
| Summa eget kapital och skulder | <u>9 809 473</u> | <u>9 857 089</u> |



HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

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 % av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 120 år från färdigställandetiden.

Övriga komponenter skrivs av linjärt mellan 10-60 år. Under året har komponenterna skrivits av med 2,84 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 1 % på anskaffningskostnaden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom 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 1 459 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.

**HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm**

| Noter | 2021-09-01 2022-08-31 | 2020-09-01 2021-08-31 |
|---|----------------------------------|----------------------------------|
| Not 1 Nettoomsättning | | |
| Årsavgifter | 2 576 656 | 2 508 456 |
| Hyrer | 165 317 | 108 000 |
| Övriga intäkter | 31 978 | 59 535 |
| Bruttoomsättning | <u>2 773 951</u> | <u>2 675 991</u> |
| Avgifts- och hyresbortfall | -500 | 0 |
| | 2 773 451 | 2 675 991 |
| Not 2 Drift och underhåll | | |
| Fastighetsskötsel och lokalvård | 200 992 | 137 818 |
| Reparationer | 111 809 | 76 067 |
| El | 124 773 | 74 980 |
| Uppvärmning | 618 456 | 582 523 |
| Vatten | 110 915 | 101 636 |
| Sophämtning | 72 948 | 66 503 |
| Fastighetsförsäkring | 82 495 | 71 645 |
| Kabel-TV och bredband | 137 404 | 135 991 |
| Fastighetsskatt och fastighetsavgift | 112 498 | 90 458 |
| Förvaltningsarvoden | 124 104 | 96 953 |
| Tomträttsavgäld | 267 496 | 245 025 |
| Övriga driftkostnader | 15 847 | 4 493 |
| Planerat underhåll | 69 418 | 624 500 |
| | <u>2 049 155</u> | <u>2 308 591</u> |
| Not 3 Övriga externa kostnader | | |
| Förbrukningsinventarier och varuinköp | 5 482 | 9 170 |
| Administrationskostnader | 50 900 | 6 782 |
| Extern revision | 19 500 | 20 000 |
| Konsultkostnader | 1 930 | 6 195 |
| Medlemsavgifter | 24 749 | 16 080 |
| | <u>102 561</u> | <u>58 227</u> |
| Not 4 Personalkostnader och arvoden | | |
| Arvode styrelse | 71 300 | 45 700 |
| Övriga arvoden | 0 | 13 000 |
| Sociala avgifter | 20 589 | 19 213 |
| | <u>91 889</u> | <u>77 913</u> |
| Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter | | |
| Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm | 516 | 0 |
| Övriga ränteintäkter | 2 192 | 2 155 |
| | <u>2 708</u> | <u>2 155</u> |
| Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter | | |
| Räntekostnader långfristiga skulder | 89 566 | 106 466 |
| Övriga räntekostnader | 60 | 0 |
| | <u>89 626</u> | <u>106 466</u> |



HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

| Noter | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---|--------------------|--------------------|
| Not 7 Byggnader och tomträtt | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde byggnader | 18 516 349 | 18 516 349 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 18 516 349 | 18 516 349 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -10 692 000 | -10 237 000 |
| Årets avskrivningar | -490 438 | -455 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -11 182 438 | -10 692 000 |
| Utgående redovisat värde | 7 333 911 | 7 824 349 |
| Taxeringsvärde | | |
| Taxeringsvärde byggnad - bostäder | 44 000 000 | 37 000 000 |
| Taxeringsvärde byggnad - lokaler | 765 000 | 0 |
| Taxeringsvärde mark - bostäder | 61 000 000 | 42 000 000 |
| Taxeringsvärde mark - lokaler | 1 439 000 | 0 |
| Summa taxeringsvärde | 107 204 000 | 79 000 000 |
| Not 8 Inventarier och maskiner | | |
| Akkumulerade anskaffningsvärden | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 661 317 | 661 317 |
| Årets investeringar | 0 | 0 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 661 317 | 661 317 |
| Akkumulerade avskrivningar enligt plan | | |
| Ingående avskrivningar | -506 501 | -464 501 |
| Årets avskrivningar | -6 600 | -42 000 |
| Utgående ackumulerade avskrivningar | -513 101 | -506 501 |
| Bokfört värde | 148 216 | 154 816 |
| Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav | | |
| Ingående anskaffningsvärde | 500 | 0 |
| Årets investeringar | 0 | 500 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden | 500 | 500 |
| Andel i HSB Stockholm | 500 | 0 |
| Not 10 Övriga kortfristiga fordringar | | |
| Skattekonto | 25 012 | 25 050 |
| Avräkningskonto HSB Stockholm | 1 430 383 | 0 |
| 1 455 395 | 25 050 | |

**HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm**

| Noter | | 2022-08-31 | 2021-08-31 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
|-----------------|--|-------------------|-------------------|------------------|----------------------|--------|----------------------|-----------------|--------|-------|------------|-----------|--------|-----------------|--------|-------|------------|-----------|---|-----------------|--------|-------|------------|-----------|--------|--|--|--|--|------------------|---------------|--|--|
| Not 11 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Förutbetalda kostnader | 85 055 | 102 602 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Upplupna intäkter | 352 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 85 407 | 102 602 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 12 | Kassa och bank | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Handkassa | 1 800 | 1 800 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SBAB | 722 720 | 720 558 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | SEB | 12 207 | 993 742 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Handelsbanken | 44 419 | 27 286 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | 781 146 | 1 743 386 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 13 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | <table><thead><tr><th>Låneinstitut</th><th>Lånenummer</th><th>Ränta</th><th>Villkorsändr dag</th><th>Belopp</th><th>Nästa års amortering</th></tr></thead><tbody><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>532898</td><td>1,39%</td><td>2025-01-30</td><td>3 684 610</td><td>45 000</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>371250</td><td>1,35%</td><td>2024-06-01</td><td>1 493 750</td><td>0</td></tr><tr><td>Stadshypotek AB</td><td>462656</td><td>1,17%</td><td>2024-12-01</td><td>2 043 520</td><td>21 400</td></tr><tr><td></td><td></td><td></td><td></td><td>7 221 880</td><td>66 400</td></tr></tbody></table> | Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering | Stadshypotek AB | 532898 | 1,39% | 2025-01-30 | 3 684 610 | 45 000 | Stadshypotek AB | 371250 | 1,35% | 2024-06-01 | 1 493 750 | 0 | Stadshypotek AB | 462656 | 1,17% | 2024-12-01 | 2 043 520 | 21 400 | | | | | 7 221 880 | 66 400 | | |
| Låneinstitut | Lånenummer | Ränta | Villkorsändr dag | Belopp | Nästa års amortering | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadshypotek AB | 532898 | 1,39% | 2025-01-30 | 3 684 610 | 45 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadshypotek AB | 371250 | 1,35% | 2024-06-01 | 1 493 750 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Stadshypotek AB | 462656 | 1,17% | 2024-12-01 | 2 043 520 | 21 400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 7 221 880 | 66 400 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till | | | | 6 889 880 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Långfristiga skulder exklusive kortfristig del | | | | 7 155 480 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år. | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Ställda säkerheter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut | | | 13 270 000 | 13 270 000 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 14 | Skulder till kreditinstitut | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld, nästa års amortering | | | 66 400 | 0 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Kortfristig del av långfristig skuld, lån som omsätts nästa år | | | 0 | 3 745 660 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 66 400 | 3 745 660 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 15 | Övriga skulder | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Övriga kortfristiga skulder | | | 3 131 | 3 131 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 3 131 | 3 131 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Upplupna räntekostnader | | | 18 174 | 17 328 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Förutbetalda hyror och avgifter | | | 227 937 | 230 459 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | Övriga upplupna kostnader | | | 168 815 | 132 350 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |
| | | | | 414 926 | 380 137 | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | | |

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



HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm

| Noter | 2022-08-31 | 2021-08-31 |
|---------------|--|------------|
| Not 17 | Väsentliga händelser efter årets slut | |

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Adrian Ahrneberg

.....
Camilla Lagerberg

.....
Claes Bidebo

.....
José Valiente

.....
Kajsa Lindström

.....
Björn Sterner

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Anna Lenander

.....
Lena Zozulyak

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Kajsa Christina Hedberg Lindström

Styrelseordförande

Serienummer: 19680128xxxx

IP: 188.95.xxx.xxx

2022-12-06 13:48:20 UTC



ADRIAN AHRNEBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19940304xxxx

IP: 178.174.xxx.xxx

2022-12-06 14:02:33 UTC



JOSÉ VALIENTE

Styrelseledamot

Serienummer: 19841002xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2022-12-06 20:24:15 UTC



CLAES GUNNAR BIDEBO

Styrelseledamot

Serienummer: 19540813xxxx

IP: 195.67.xxx.xxx

2022-12-07 15:09:00 UTC



Björn Sterner

Styrelsesuppleant

Serienummer: 19910629xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2022-12-15 04:50:18 UTC



CAMILLA LAGERBERG

Styrelseledamot

Serienummer: 19711004xxxx

IP: 46.39.xxx.xxx

2022-12-16 07:23:20 UTC



ANNA LENANDER

Internrevisor

Serienummer: 19910130xxxx

IP: 84.216.xxx.xxx

2022-12-19 06:57:11 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-12-19 09:20:36 UTC



Penneo dokumentnyckel: NEVQH-VZA82-N3YS0-L2EDY-XYC2F-THSP5

Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grindstugan i Stockholm för räkenskapsåret 2021-09-01--2022-08-31.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Brf Grindstugan i Stockholm för räkenskapsåret 2021-09-01--2022-08-31 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anna Lenander
Av föreningen vald revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

ANNA LENANDER

Internrevisor

Serienummer: 19910130xxxx

IP: 94.234.xxx.xxx

2022-12-19 09:17:24 UTC



LENA ZOZULYAK

Revisor

Serienummer: 19700628xxxx

IP: 213.88.xxx.xxx

2022-12-19 09:21:18 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validate>