



# Årsredovisning 2024 / 2025

HSB Bostadsrättsförening  
Grindstugan i Stockholm

MEMBER 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 2024-2025

### 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. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
62	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 567
18	garageplatser	261
<b>Totalt 80 objekt</b>		<b>3 828</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	
Sofia Geschwind	Ledamot	2025-03-10	
Camilla Lagerberg	Ledamot	2021-11-22	2024-12-03
Emma Nummelin	Ledamot	2024-12-16	
Emma Nummelin	Suppleant	2023-01-25	2024-12-16
Ivan Malmberg	Ledamot	2025-03-10	
Ivan Malmberg	Suppleant	2024-12-16	2025-03-10
Björn Sterner	Ledamot	2023-01-25	2025-03-10
Erik Månsson	Ledamot	2023-01-25	2025-03-10
Filip Egerup	Ledamot	2023-01-25	2025-05-31
Staffan Nilsson	Suppleant	2018-01-22	
Jonathan Bengtsberg	Suppleant	2025-03-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Emma Nummelin.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Kajsa Hedberg Lindström, Ivan Malmberg, Emma Nummelin, Sofia Geschwind och Claes Bidebo.

Revisorer har varit: Rasmus Nyqvist med Eva Sital Holmertz som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Oscar Fröberg (sammankallande), Douglas Lindström samt Alexandra Stackell, valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-01-19. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften har under året höjts med 5% från januari. Årsavgiften kommer höjas med 5% årligen till det att ekonomin är i nivå med kostnadsökningen på grund av nya tomträttsavtalen.

Tomträttsavgälden förändrades med 106 kr/kvm för 2024-2025 och uppgick vid utgången av räkenskapsåret till 176 kr/kvm.

Föreningen har en aktuell 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 2019-12-06.

### Tomträttsavtal

Föreningens tomträttsavtal har från och med 2024-10-01 lagts om.  
Särskild nedsättning sker i fyra år från 2024-2028. Det innebär att tomträttskostnaden höjs successivt de åren.  
Från och med 2028 kommer föreningen ha dessa tomträttskostnader 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.  
Inga väsentliga händelser under 2024-2025

### 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 föreningen 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 7 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 82 och under året har det tillkommit 12 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 81.

## Flerårsöversikt

	2024/2025	2023/2024	2022/2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	79	144	139	144	211
Skuldsättning, kr/kvm	1 829	1 852	2 006	2 025	2 042
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 963	1 987	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	277	267	257	239	213
Årsavgifter, kr/kvm	825	786	739	722	703
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	93	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	821	784	802	778	751
Nettoomsättning, tkr	3 156	2 999	2 855	2 773	2 676
Resultat efter finansiella poster, tkr	-303	-268	-2	-54	-370
Soliditet, %	16	19	21	21	22

## Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningar vilka inte påverkar föreningens likviditet. Samt även höga räntekostnader.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 197 710 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 79 kr/m<sup>2</sup>.

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om att höja avgifterna med 5% från januari 2026. Ytterligare förändring av årsavgiften är främst beroende av framtida räntenivåer.

## Förändringar i eget kapital

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans 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
Underhållsfond, kr	3 918 441	0	772 563	4 691 004
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>6 789 035</b>	<b>0</b>	<b>772 563</b>	<b>7 561 598</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	-4 690 245	-267 699	-772 563	-5 730 506
Årets resultat, kr	-267 699	267 699	-303 018	-303 018
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>-4 957 944</b>	<b>0</b>	<b>-1 075 581</b>	<b>-6 033 524</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>1 831 091</b>	<b>0</b>	<b>-303 018</b>	<b>1 528 074</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 910 000 kr samt ianspråktagande skett med 137438 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	-4 957 943
Årets resultat, kr	-303 018
Reservation till underhållsfond, kr	-910 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	137 438
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>-6 033 523</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>-6 033 523</b>

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

# Resultaträkning

		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 156 272	2 999 348
Övriga rörelseintäkter	Not 3	0	3 131
<b>Summa Rörelseintäkter</b>		<b>3 156 272</b>	<b>3 002 479</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-2 607 936	-2 522 040
Övriga externa kostnader	Not 5	-124 554	-85 110
Personalkostnader	Not 6	-110 175	-93 581
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-469 804	-490 501
<b>Summa Rörelsekostnader</b>		<b>-3 312 469</b>	<b>-3 191 232</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-156 197</b>	<b>-188 754</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	47 482	31 267
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-194 303	-110 212
<b>Summa Finansiella poster</b>		<b>-146 821</b>	<b>-78 945</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-303 018</b>	<b>-267 699</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-303 018</b>	<b>-267 699</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-303 018</b>	<b>-267 699</b>

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Tillgångar

### Anläggningstillgångar

#### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	6 024 784	6 459 196
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	35 392
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		<b>6 024 784</b>	<b>6 494 588</b>

#### Finansiella anläggningstillgångar

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

### Summa Anläggningstillgångar

**6 025 284****6 495 088**

### Omsättningstillgångar

#### Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 293	4 726
Aktuell skattefordran		1 797	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	1 133 226	1 350 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	90 458	90 526
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		<b>1 228 775</b>	<b>1 445 379</b>

#### Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	1 851 410	1 545 932
<i>Summa Kassa och bank</i>		<b>1 851 410</b>	<b>1 545 932</b>

### Summa Omsättningstillgångar

**3 080 184****2 991 311**

### Summa Tillgångar

**9 105 468****9 486 399**

# Balansräkning

2025-08-31

2024-08-31

## Eget kapital och skulder

### Eget kapital

#### Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	2 870 594	2 870 594
Fond för yttre underhåll	4 691 004	3 918 441
<b>Summa Bundet eget kapital</b>	<b>7 561 598</b>	<b>6 789 035</b>

#### Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-5 730 506	-4 690 245
Årets resultat	-303 018	-267 699
<b>Summa Ansamlad förlust</b>	<b>-6 033 523</b>	<b>-4 957 943</b>

### Summa Eget kapital

1 528 074

1 831 092

### Skulder

#### Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	0	0
<b>Summa Långfristiga skulder</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

#### Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 15	7 022 680	7 089 080
Leverantörsskulder		86 232	0
Skatteskulder		0	26 971
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	14 417	7 089
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	454 065	532 167
<b>Summa Kortfristiga skulder</b>		<b>7 577 394</b>	<b>7 655 307</b>

### Summa Skulder

7 577 394

7 655 307

### Summa Eget kapital och skulder

9 105 468

9 486 399

# Kassaflödesanalys

	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-156 197	-188 754
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	469 804	490 501
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	<b>469 804</b>	<b>490 501</b>
Erhållen ränta	47 567	30 832
Erlagd ränta	-189 122	-98 955
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>172 053</b>	<b>233 624</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	42 352	-1 446
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-16 694	18 079
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	<b>25 658</b>	<b>16 633</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>197 710</b>	<b>250 257</b>
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-66 400	-66 400
<b>Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-66 400</b>	<b>-66 400</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>131 310</b>	<b>183 857</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>2 873 741</b>	<b>2 689 884</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>3 005 051</b>	<b>2 873 741</b>

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNR 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.

**Definitioner nyckeltal**

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella

utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten per kvadratmeter.

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

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

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.

<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
		<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 942 552	2 802 564
	Hyror lokaler	45 715	44 323
	Hyror garage och parkeringsplatser	129 600	122 400
	Övriga primära intäkter	39 005	30 061
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	<b>3 156 872</b>	<b>2 999 348</b>
	Hysesbortfall	-600	0
	<i>Summa</i>	<b>-600</b>	<b>0</b>
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	<b>3 156 272</b>	<b>2 999 348</b>
		<b>2024-09-01</b>	<b>2023-09-01</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga rörelseintäkter</b>	<b>2025-08-31</b>	<b>2024-08-31</b>
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	0	3 131
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	<b>0</b>	<b>3 131</b>

Not 4	Driftskostnader	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-198 082	-188 436
	Snö och halk-bekämpning	-45 254	-66 213
	Reparationer	-74 958	-112 701
	Planerat underhåll	-137 438	-327 112
	Försäkringsskador	-31 122	-3 820
	El	-107 911	-105 248
	Uppvärmning	-759 544	-748 531
	Vatten	-193 028	-166 844
	Sophämtning	-115 158	-103 525
	Fastighetsförsäkring	-96 084	-90 593
	Kabel-TV och bredband	-152 259	-131 542
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-124 500	-123 100
	Förvaltningsavtalskostnader	-98 031	-86 870
	Tomträttsavgäld	-444 975	-267 504
	Övriga driftkostnader	-29 594	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	<b>-2 607 936</b>	<b>-2 522 040</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 5	Övriga externa kostnader		
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-10 130	-12 278
	Administrationskostnader	-25 976	-11 383
	Extern revision	-18 125	-14 875
	Medlemsavgifter	-25 740	-26 234
	Föreningsverksamhet	-4 937	-2 931
	Övriga förvaltningskostnader	-39 646	-17 410
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	<b>-124 554</b>	<b>-85 110</b>
		2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
Not 6	Personalkostnader		
	<i>Personalkostnader</i>		
	Övriga arvoden	-85 300	-72 901
	Sociala avgifter	-24 875	-20 680
	<i>Summa Personalkostnader</i>	<b>-110 175</b>	<b>-93 581</b>

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	574	838
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	46 908	30 429
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	<b>47 482</b>	<b>31 267</b>
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-09-01 2025-08-31	2023-09-01 2024-08-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-192 527	-110 212
	Övriga räntekostnader	-1 776	0
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	<b>-194 303</b>	<b>-110 212</b>
Not 9	Byggander	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	18 516 349	18 516 349
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>18 516 349</b>	<b>18 516 349</b>
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-12 057 153	-11 602 115
	Årets avskrivningar	-434 412	-455 038
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	<b>-12 491 565</b>	<b>-12 057 153</b>
	<i>Byggander</i>	<b>6 024 784</b>	<b>6 459 196</b>
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	13 600 000	44 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	905 000	765 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	50 000 000	61 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	1 439 000	1 439 000
	<i>Summa</i>	<b>65 944 000</b>	<b>107 204 000</b>
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-08-31</i>	<i>2024-08-31</i>
	Fastighetsinteckning	13 270 000	13 270 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	<b>13 270 000</b>	<b>13 270 000</b>

Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	661 317	661 317
	<i>Summa Akkumulerade anskaffningsvärden</i>	<b>661 317</b>	<b>661 317</b>
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-625 925	-590 462
	Årets avskrivningar	-35 392	-35 463
	<i>Summa Akkumulerade avskrivningar</i>	<b>-661 317</b>	<b>-625 925</b>
	<i>Utgående redovisat värde</i>	<b>0</b>	<b>35 392</b>
Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	<b>500</b>	<b>500</b>
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	1 153 641	1 327 809
	Övriga fordringar	-20 415	22 318
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	<b>1 133 226</b>	<b>1 350 127</b>
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	350	435
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	90 108	90 091
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	<b>90 458</b>	<b>90 526</b>
Not 14	Kassa och bank	2025-08-31	2024-08-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Kassa	1 800	1 800
	Bankkonto 3	1 764 526	1 467 871
	Bankkonto 7	85 084	76 261
	<i>Summa Kassa och bank</i>	<b>1 851 410</b>	<b>1 545 932</b>

**Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2025-08-31**

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Stadshypotek AB	2,84%	2025-10-30	3 549 610	45 000
Stadshypotek AB	3,04%	2025-09-03	1 979 320	21 400
Stadshypotek AB	3,19%	2025-09-03	1 493 750	0
			<b>7 022 680</b>	<b>66 400</b>

Nästa års amortering av långfristig skuld	0
Lån som ska konverteras inom ett år	7 022 680
Kortfristig del	7 022 680

**Not 16 Övriga kortfristiga skulder 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Övriga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder	14 417	7 089
<i>Summa Övriga skulder</i>	<b>14 417</b>	<b>7 089</b>

**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-08-31 2024-08-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	260 208	260 044
Upplupna räntekostnader	34 458	29 277
Övriga upplupna kostnader	159 399	242 846
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	<b>454 065</b>	<b>532 167</b>

Årsredovisningens innehåll har fastställts av styrelsen 2025-12-01.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf 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 2024-09-01 - 2025-08-31.

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 2025 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 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 för mindre komplexa företag (ISA för LCE) 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 för LCE 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 för LCE använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

## Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Grindstugan i Stockholm för räkenskapsåret 2024-09-01 - 2025-08-31 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 revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

Ola Olsson  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Rasmus Nyqvist  
Av föreningen vald revisor

## Årsredovisning 2024 / 2025

Årsredovisning för 2024 / 2025 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: 2026-01-05 kl. 16:45:54



**Emma Nummelin**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 17:57:50



**Ivan Malmberg**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-05 kl. 17:22:21



**Claes Bidebo**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-08 kl. 11:05:21



**Sofia Geschwind**

Ledamot

E-signerade med BankID: 2026-01-06 kl. 09:50:52



**Rasmus Nyqvist**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 15:15:20



**Ola Olsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 15:44:30



## Revisionsberättelse 2024 / 2025

Revisionsberättelsen för 2024 / 2025 avseende HSB Bostadsrättsförening Grindstugan i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**Rasmus Nyqvist**

Revisor

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 15:17:21



**Ola Olsson**

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2026-01-09 kl. 15:45:28



# Ordlista

## Årsredovisning

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## Förvaltningsberättelsen

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## Resultaträkningen

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## Avskrivningar

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## Balansräkningen

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## Kassa och bank

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## Långfristiga skulder

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## Fond för yttre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## Fond för inre underhåll

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## Tomträtt

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## Kassaflödesanalys

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## Slutligen

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.