



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Grimsta Torg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

Att bo i en bostadsrättsförening

- vad innebär det?

- I HSB bor du till självkostnadspris. Det är ingen annan som tjänar pengar på ditt boende. Årsavgiften (=månadsavgiften, "hyran" gånger 12) täcker föreningens lån, driftkostnader och fondavsättningar för t ex reparationer och underhåll.
- Med bostadsrätt "äger" du inte din lägenhet i egentlig mening. Du äger dock bostadsrättsföreningen tillsammans med övriga medlemmar/bostadsrättsinnehavare och har därmed enligt bostadsrättslagen en "i tiden obegränsad nyttjanderätt" till din bostad. Du kan inte bli uppsagd så länge du fullgör dina skyldigheter. Du bor tryggt.
- Du och dina grannar bestämmer själva hur föreningens mark och gemensamma lokaler ska användas. Varje år väljer ni en styrelse bland er boende. Styrelsen har i uppdrag att sköta föreningens förvaltning och ekonomi. Med i styrelsen sitter en ledamot från HSB. Det betyder att styrelsen och bostadsrättsföreningen - genom HSB-ledamoten - har hela HSB Stockhoms erfarenhet och kunnande som stöd. HSB erbjuder också fortlöpande utbildning för nya styrelseledamöter; kunskap är en viktig förutsättning för levande boendedemokrati.

Ta vara på fördelarna med bostadsrätt i HSB. Du är med och äger husen och miljön. Du får full insyn i förvaltning och ekonomi.

På bakre omslagets insida finns en ordlista med förklaringar till några av de vanligaste begreppen som förekommer i en årsredovisning.



Org Nr: 769607-6897

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm

Org.nr: 769607-6897

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31



ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm (Org.nr. 769 607–6897) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2021-01-01—2021-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2021

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Grimsta Torg har till ändamål att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Fastigheten

Föreningens hus byggdes 2004 på fastigheten Tungstenen 4 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Kanngjutargränd 48–52 i Vällingby och föreningen har sitt säte i Stockholm.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. I fastighetsförsäkringen ingår dessutom den särskilda bostadsrättsförsäkringen för alla medlemmar i föreningen.

Föreningen har dessutom tecknat en kompletterande brandförsäkring hos Anticimex.

Lägenheter

I fastigheten finns 58 medlemslägenheter. Föreningen upplåter fem bostadsrätter samt en gemensam lokal till Stockholms Fastighets- och saluhallskontor för gruppboende för funktionshindrade personer. Under året har 3 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid utgången av 2020 var alla lägenheter upplåtna.

Antal	Benämning	Total yta (kvm)	
58	lägenheter (bostadsrätt)	4 468	varav 24 st 2 rok, 17 st 3 rok, 14 st 4 rok samt 3 st 5 rok.
6	lägenheter med gem. lokal	220+49	6 st 1 rok samt 1 st gem. lokal

Fastighetens areal är 4 370 kvm. Bostadsarean är 4 736 kvm. Taxeringsvärdet är 75 000 tkr, varav byggnadsvärdet är 55 000 tkr.

På föreningens fastighet finns 26 parkeringsplatser i carport och 8 numrerade platser som alla hyrs ut till medlemmar.

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Den 31 december 2021 hade föreningen 77 boende medlemmar samt Fastighets- och saluhallskontoret.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 juni med 17 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Efter föreningsstämman 2021 har styrelsen haft följande sammansättning:

Saeed Sarhangpour	Ordförande
Erik Täck	Vice ordförande
Annika Wallinder	Sekreterare
Marta Pecherska	Ekonomiansvarig
Gertrud Wallgren	Ledamot
Yvonne Wheeler	Ledamot/rådgivare
Camilla Brännfors	HSB-ledamot

Vid ordinarie föreningsstämman 2022 går mandattiden ut för ordinarie ledamöterna Saeed Sarhangpour, Erik Täck, Marta Pecherska, Annika Wallinder och Yvonne Wheeler. Björn Gävert och Anders Hedenholm har avgått. Erik Täck har anmält att han avgår vid föreningsstämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen gemensamt, av Marta Pecherska, Erik Täck och Saeed Sarhangpour två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Carlo Pozzi, vald av föreningen, samt en extern revisor, utsedd av HSB:s Riksförbund.

Representant vid HSB:s distriktsstämma

Föreningens representant vid HSB Stockholms distriktsstämma har varit Saeed Sarhangpour.

Valberedning

Föreningens valberedning har bestått av Tomas Engström, sammankallande, samt Håkan Jonson.

Studie- och fritidsverksamhet

Två gemensamma städ- och samvarodagar anordnades under året. En på våren och en på hösten. Vid dessa tillfällen ställs en container upp på gården där medlemmarna kan slänga sina skrymmande grovsopor. Medlemmarna som deltog i arbetet gjorde rent i soprum och carportar samt rensade gångar och rabatter från ogräs. Föreningen bjöd som vanligt på grillkorv och kaffe med bullar.

Första advent tändes julgranen på gården traditionsenligt med glögg och pepparkakor.

Styrelsens ledamöter har tillsammans deltagit digitalt på HSB Stockholms budgetkonferens

och gemensamt arbetat fram föreningens budget för 2022.

Förvaltning

Fastighetsskötseln inkl gräsklippning utförs enligt avtal av Nytorget Fastigheter AB och även ett serviceavtal för maskinparken i tvättstugorna. Städningen sköts enligt ett särskilt avtal av Helgeborgs Städ. Klippning av häckar har utförts av Devi Trädgård AB.

Den ekonomiska, administrativa förvaltningen sköts enligt avtal av HSB Stockholm Ekonomi & Analys.

Serviceleverantör för hissarna är I.T.K. AB.

Viss administration som t ex turordning och uthyrning av parkeringsplatser hanteras av styrelsen.

Nyckelhantering och medlemsregistrering utförs av Nytorget, liksom även skyltning och visst underhåll.

Föreningen har ett gruppavtal med Tele2 avseende digital-TV samt avtal om Internet med Telenor. Avtalen innebär inga kostnader för medlemmarna.

Föreningen är medlem i fastighetsföreningen Hässelby-Vällingby Fastighetsägare (Havafast) som

skall verka för att bli positivt påverka värdeutvecklingen och vara en organisation för hållbart långsiktigt och gemensamt trygghetsarbete. Hässelby-Vällingby skall vara en väl fungerande del

av Stockholm med bra rykte och högt anseende där boende och besökare trivs och känner sig trygga. Yvonne Wheeler är ledamot i styrelsen.

Miljö och kompostering

Föreningen är ansluten till Stockholms stads insamling av matavfall från hushållen för återvinning

och återanvändning som biogas och växtnäring. Många av föreningens medlemmar använder sig

av denna möjlighet att bidra till en miljövänlig hantering av våra resurser.

Återvinningen av bl a papper, glas och plast fortsätter. Här har vi dock kvar problem i form av vissa brister i sorteringen.

Vid städ dagarna två gånger om året finns det möjlighet att slänga grovsopor i containrarna som

ställs upp på gården.

Varje år sker byte av förbrukade radiatorfilter genom styrelsens försorg.

Ansvarig för miljörummen är Annika Wallinder.

Trädgård/Mark

I trädgårdsgrupp ingår Rose-Marie Engström och Eva Karayel. Vid de årliga städ dagarna hjälps

man åt med ogräsbekämpning mm. För beskärning av buskar har entreprenörer anlåtats

Gemensamhetsanläggning

Föreningen ingår i gemensamhetsanläggningen Tungstenen ga:1. I gemensamhetsanläggningen

ingår kommunikationsyta för in- och utfart, anordningar för dagvattenavrinning och belysningsstolpar. Anläggningen förvaltas gemensamt av de ingående fastighetsägarna, brf Grimsta Torg (Tungstenen 4) och Svenska Bostäder (Tungstenen 1-2).

Ombyggnad och underhåll

OVK slutfördes och godkändes.

Högtryckspolning av avloppstammar i samtliga fastigheter genomfördes och besiktigades enligt regelverk.

Beskärning av träd dvs kronreducering av 11 prydnadskörbär och 2 lönnar utfördes av Svensk Arboristtjänst.

Nya takvärmeslingor på taken har blivit installerade av Dimson AB.

Brytskydd har monterats på vindsförråd i alla fastigheter av Nytorget.

Okulär syn av frånluftsfläktar högst upp i alla hus utförts och godkändes utan avvikelser. Inga lagerljud noterades.

Markanläggning till gångarna genomfördes via Nytorget.

Radonmätning har påbörjats via Nytorget under 2021.

Målning utfört på lekplatsen samt parkbänkar.

Planerat underhåll och förbättringar 2022

Radonmätningen kommer att färdigställas under våren 2022.

Besiktning av avloppsreningeringen kommer att genomföras under 2022.

Fönsterreneringsprojekt är påbörjat, offerter har inkommit. Styrelsen kommer fatta beslut vilken leverantör som ska utföra arbetet. Styrelsen kommer att undersöka installation av El-laddstolpar.

Fasadsockel till samtliga hus 48, 50,52. Kommer att besiktigas och åtgärdas.

Ekonomi

Vår ekonomi är fortfarande god under 2021.

Ambitionen är alltid att vidta de åtgärder som behövs för att spara på utgifterna utan att för den skull inte försämra kvalitén för medlemmarna.

Resultat och ställning

Föreningens ekonomi är stabil och i balans. Verksamheten visar ett minusresultat på minus 936 424 kr - för verksamhetsåret 2021. Underskottet beror till allra största delen på de nya reglerna för avskrivning, något som kommer att fortsätta att påverka resultatet bokföringsmässigt under ett antal år framöver.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	246	257	243	239	248
Skuldsättning, kr/kvm	9 986	10 155	9 263	9 411	9 559
Räntekänslighet, %	12%	13%	12%	12%	13%
Energikostnad, kr/kvm	189	166	178	182	177
Driftskostnad, kr/kvm*	527	487	469	483	479
Årsavgifter, kr/kvm	800	800	762	762	762
Totala intäkter, kr/kvm*	847	846	806	803	804

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

Övriga nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	4 008	4 003	3 815	3 797	3 805
Resultat efter finansiella poster i tkr	-936	-1 004	-24	-122	-111
Soliditet %	59%	59%	62%	62%	61%

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Upplåtelse- avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	73 173 000	0	1 492 368	-2 091 964	-1 003 640
Reservering till fond 2021			859 990	-859 990	
Ianspråktagande av fond 2021			-61 797	61 797	
Balanserad i ny räkning				-1 003 640	1 003 640
Årets resultat					-936 424
Belopp vid årets slut	73 173 000	0	2 290 561	-3 893 797	-936 424

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-3 095 604
Årets resultat	- 936 424
Reservering till underhållsfond	- 859 990
Ianspråktagande av underhållsfond	61 797
Summa till stämmans förfogande	- 4 830 221
Stämman har att ta ställning till:	
Balanseras i ny räkning	- 4 830 221

Beslut enligt förslaget ovan medför följande utveckling av fonden för yttre underhåll:

Ingående behållning

I anspråktagande ur Fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad

Överföring till Fond för yttre underhåll i enlighet med underhållsplan

Utgående behållning

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

Styrelsens slutord:

Antalet lägenhetsförsäljningar har varit lågt under 2021. Detta tolkar vi som att våra medlemmar trivs med sitt boende och naturen i Grimstas omgivningar.

Styrelsen vill härmed tacka våra medlemmar och grannar för det gångna året och önskar alla ett gott fortsatt boende i brf Grimsta Torg.

Resultaträkning		2021-12-31	2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	4 008 451	4 002 942
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 274 404	-2 055 157
Övriga externa kostnader	Not 3	-60 559	-119 990
Planerat underhåll		-61 797	-270 525
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-159 992	-129 590
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 038 408	-1 951 785
Summa rörelsekostnader		-4 595 161	-4 527 047
Rörelseresultat		-586 710	-524 105
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	4 137	4 275
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-353 852	-483 810
Summa finansiella poster		-349 715	-479 535
Årets resultat		-936 424	-1 003 640

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	115 559 642	117 598 050
		<u>115 559 642</u>	<u>117 598 050</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>115 560 142</u>	<u>117 598 550</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		4 041	0
Avräkningskonto HSB Stockholm		2 069 238	1 683 924
Placeringskonto HSB Stockholm		351 988	351 636
Övriga fordringar	Not 9	85 755	85 755
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	100 401	119 210
		<u>2 611 423</u>	<u>2 240 525</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	600 000	600 000
Kassa och bank	Not 12	2 468	22 485
Summa omsättningstillgångar		<u>3 213 891</u>	<u>2 863 011</u>
Summa tillgångar		<u>118 774 033</u>	<u>120 461 561</u>

Balansräkning	2021-12-31	2020-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	73 173 000	73 173 000
Yttre underhållsfond	<u>2 290 561</u>	<u>1 492 368</u>
	75 463 561	74 665 368
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-3 893 797	-2 091 964
Årets resultat	<u>-936 424</u>	<u>-1 003 640</u>
	-4 830 221	-3 095 604
Summa eget kapital	<u>70 633 340</u>	<u>71 569 764</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 <u>35 435 000</u>	<u>37 925 000</u>
	35 435 000	37 925 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 11 865 000	10 175 000
Leverantörsskulder	169 387	177 668
Skatteskulder	10 167	9 099
Övriga skulder	Not 15 39 538	32 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 <u>621 601</u>	<u>572 930</u>
	12 705 693	10 966 797
Summa skulder	48 140 693	48 891 797
Summa eget kapital och skulder	<u>118 774 033</u>	<u>120 461 561</u>

Kassaflödesanalys	2021-12-31	2020-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-936 424	-1 003 640
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 038 408	1 951 785
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 101 984	948 145
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	14 768	-66 604
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	48 896	18 286
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 165 649	899 827
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-4 533 279
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-4 533 279
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-800 000	4 225 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-800 000	4 225 000
Årets kassaflöde	365 649	591 548
Likvida medel vid årets början	2 658 046	2 066 498
Likvida medel vid årets slut	3 023 694	2 658 046

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

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,69% av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% 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 vinstdisposition 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.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 548 053kr.

Uppskjuten skatt

I förekommande fall grund för bedömning av värdet av uppskjuten skatteskuld. Uppstår oftast i BRF vid sk paketering. I denna BRF finns ingen paketering och därmed ingen uppskjuten skatt. Vid sådant fall ska det här framgå varför uppskjuten skatt värderas till 0 kronor (hänvisning till att syftet med innehavet av föreningens fastighet bedöms som evig)

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 787 480	3 787 480
Hyror	200 900	201 600
Övriga intäkter	20 071	14 412
Bruttoomsättning	<u>4 008 451</u>	<u>4 003 492</u>
Avgifts- och hyresbortfall	0	-550
	4 008 451	4 002 942
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	283 243	283 983
Reparationer	391 282	334 781
El	184 469	152 941
Uppvärmning	570 825	510 019
Vatten	137 840	121 751
Sophämtning	157 719	120 998
Fastighetsförsäkring	60 297	61 231
Kabel-TV och bredband	229 691	234 134
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	93 376	91 456
Förvaltningsarvoden	159 421	120 527
Övriga driftkostnader	6 240	23 336
	<u>2 274 404</u>	<u>2 055 157</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	3 590	15 572
Administrationskostnader	22 804	14 795
Extern revision	10 250	10 575
Konsultkostnader	0	56 550
Medlemsavgifter	23 915	22 498
	<u>60 559</u>	<u>119 990</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	115 000	94 000
Revisionsarvode	2 600	2 500
Övriga arvoden	14 200	10 500
Sociala avgifter	28 192	22 590
	<u>159 992</u>	<u>129 590</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	867	1 123
Ränteintäkter HSB placeringskonto	352	352
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 700	2 693
Övriga ränteintäkter	219	107
	<u>4 137</u>	<u>4 275</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	353 092	481 629
Övriga räntekostnader	760	2 181
	<u>353 852</u>	<u>483 810</u>

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnader	115 617 849	111 084 570
Anskaffningsvärde mark	12 944 000	12 944 000
Årets investeringar	0	4 533 279
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	128 561 849	128 561 849
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-10 963 799	-9 012 014
Årets avskrivningar	-2 038 408	-1 951 785
Utgående ackumulerade avskrivningar	-13 002 207	-10 963 799
Utgående bokfört värde	115 559 642	117 598 050
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	60 000 000	60 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	28 000 000	28 000 000
Summa taxeringsvärde	88 000 000	88 000 000
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	85 755	85 755
	85 755	85 755
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	99 975	118 784
Upplupna intäkter	426	426
	100 401	119 210
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 11 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	600 000
	600 000	600 000
Not 12 Kassa och bank		
SEB	878	6 355
Nordea	1 590	1 590
Swedbank	0	14 540
	2 468	22 485

Noter	2021-12-31	2020-12-31
Not 17	Väsentliga händelser efter årets slut	

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

.....
Annika Wallinder

.....
Camilla Brännfors

.....
Erik Täck

.....
Gertrud Wallgren

.....
Marta Pecherska

.....
Saeed Sarhangpour

.....
Yvonne Wheeler

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....
Carlo Pozzi

.....
Cornelia Gustafsson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm, org.nr. 769607-6897

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grimsta Torg i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2021 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. Revisorerans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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 Grimsta Torg i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Cornelia Gustafsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carlo Pozzi
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SAEED SARHANGPOUR

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 07:38:51



MARTA PECHERSKA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 07:13:30



ERIK TÄCK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 08:12:02



GERTRUD WALLGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 23:31:40



YVONNE WHEELER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 09:10:36



ANNIKA WALLINDER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 08:34:14



CAMILLA BRÄNNFORS

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-20 kl. 14:10:13



CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 13:14:39



POZZI CARLO

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 11:26:43



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CORNELIA GUSTAFSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-24 kl. 13:15:27



POZZI CARLO

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-05-23 kl. 16:07:06





Fullmakt

På föreningsstämma har varje medlem en röst. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst. Innehar en medlem flera bostadsrätter i bostadsrättsföreningen har medlemmen en röst.

Fysisk person får utöva sin rösträtt genom ombud, enligt villkoren i bostadsrättsföreningens stadgar.

Fullmakt ska vara skriftlig och daterad. Fullmakten ska vara i original och gäller högst ett år från utfärdandet.

Ort Datum

Fullmakt för

att företräda bostadsrättshavaren

Lägenhetsnummer i brf

Bostadsrättshavarens egenhändiga namnteckning:

.....

(Namnförtydligande)

(Fullmakten behöver inte vara bevitnad)

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 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 överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

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.

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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor