



HSB BRF GRIMSTA TORG ÅRSREDOVISNING 2018



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, driftskostnader 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 Stockholms 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.

HSBs bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm

KALLELSE TILL FÖRENINGSSTÄMMA

Ordinarie föreningsstämma hålls tisdagen den 14 maj 2019, kl 19.00
Plats: Kvarteret lokalen på gården i Svenska Bostäders seniorhus,
Kannjutargränd 40

Före själva föreningsstämman informerar styrelsen om det allmänna läget i föreningen med möjlighet att ställa frågor.

DAGORDNING

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. Godkännande av dagordning
7. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
8. Val av minst två rösträknare
9. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. Genomgång av styrelsens årsredovisning
11. Genomgång av revisoreernas berättelse
12. Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. Beslut om antal styrelseledamöter
17. Val av styrelse
18. Presentation av HSB-ledamot
19. Beslut om antal revisorer och suppleant
20. Val av revisor/er och suppleant
21. Beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. Val av ombud och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB.
24. Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen (styrelseförslag och motioner)
25. Föreningsstämmans avslutande



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

2018-01-01 - 2018-12-31

MF

ÅRSREDOVISNING

Styrelsen för HSBs Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm (Org.nr. 769607–6897) får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-01-01—2018-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2018

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.

Fastighet

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 Trygg Hansa. 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 2 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid utgången av 2018 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. MF

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

Föreningsfrågor

Medlemsinformation

Den 31 december 2018 hade föreningen 75 boende medlemmar samt Fastighets- och saluhallskontoret.

Föreningsstämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 maj med 13 röstberättigade medlemmar närvarande.

Styrelse

Efter föreningsstämman 2018 har styrelsen haft följande sammansättning:

Yvonne Wheeler	ordförande /ekonomiansvarig
Åsa Frithiofson	sekreterare
Gertrud Wallgren	ledamot
Saeed Sarhangpour	vice ordförande
Ola Conradson	ledamot
Erik Täck	ledamot
Camilla Brännfors	HSB-ledamot

Vid ordinarie föreningsstämman 2019 går mandattiden ut för ordinarie ledamöterna Saeed Sarhangpour, Erik Täck och Yvonne Wheeler, Åsa Frithiofson har anmält att hon avgår vid föreningsstämman.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 10 protokollförda styrelsemöten

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen gemensamt, av Yvonne Wheeler, Åsa Frithiofson och Saeed Sarhangpour två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Kurt Dokmo, vald av föreningen, samt en extern revisor, utsedd av HSBs Riksförbund.

Representant vid HSBs distriktsstämma

Föreningens representant vid HSB Stockholms distriktsstämma har varit Yvonne Wheeler.

ME

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 när julgranen på gården tändes samlades medlemmarna traditionsenligt. Det bjöds på varm glögg och pepparkakor.

Styrelsens nya ledamöter har deltagit i HSBs introduktionsutbildning för förtroende- valda. Ordföranden har deltagit i en kurs under året. Styrelsens ledamöter har tillsammans deltagit i HSB Stockholms budgetkonferens och gemensamt arbetat fram föreningens budget för 2019.

Förvaltning

Fastighetskötsel och trädgårdsskötsel utförs enligt avtal av Nytorget Fastigheter AB och även ett tvåårigt serviceavtal för maskinparken i tvättstugorna. Städningen sköts enligt ett särskilt avtal av Helgeborgs Städ.

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, nyckelhantering och medlemsregistrering utförs av styrelsen, liksom även skyltning och visst underhåll.

Föreningen har ett gruppavtal med Com Hem avseende digital-TV samt avtal om Internet med Bredbandsbolaget. 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 städdagarna 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 har varit styrelseledamoten Gertrud Wallgren.

MC

Trädgård/Mark

I trädgårdsgrupp ingår Rose-Marie Engström och Eva Karayel. Vid de årliga städdagarna hjälps man åt med ogräsbekämpning mm. För beskärning av buskar har entreprenörer anlitas. Styrelsen har satt upp nya askkoppor vid entréerna och bänken vid källardörren.

Vid gästparkeringen har skylt satts upp att P-skiva och tillstånd ska användas. Varje medlem har fått P-tillstånd som ska användas, en vit för dag och en röd för nattetid. Gul lapp kan erhållas för Hemtjänst efter begäran.

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

Trygghetsbelysning med sensorer vid parkeringsplatserna har installerats.

Samtliga fastigheter har LED-belysning monterats på samtliga våningsplan (utom källarplanet).

Energideklaration och OVK har genomförts i enlighet med gällande lagkrav.

Entréplan i 48:an har målats samt lister har bytts ut.

Hissar har ommålats i samtliga fastigheter och även kantlister i stål har monterats på varje våningsplan för att undvika ytterligare slitage.

I miljörummen har ny golvbeläggning lagts in och golven har målats.

Värmeoptimering har utförts vid två tillfällen och den slutliga kontrollen kommer att ske i april 2019. Det innebär att justering av värmen har gjorts för att få rätt fördelning av temperaturnivåerna i våra fastigheter.

Planerat underhåll och förbättringar 2019

Undersökning av fastigheternas avloppssystem för att undvika vattenskador vid ett eventuellt stopp i avloppen. Bakgrunden är att i december 2018 hade vi ett avloppsstopp i 50:an som förorsakade läckage och vattenskador på golv.

Ytterligare trygghetsförbättringar ska ske genom att brytskydd ska monteras för att förstärka våra portdörrar för att minimera inbrottsförsök.

Sanering av klotter på en fasadvägg har utförts i februari 2019 som innebär att ommålning av fasadväggen behöver göras under året.

ME

Ekonomi

Årsavgift

Ingen avgiftshöjning för 2019 behövs. Vår ekonomi är god tack vare det fortsatta gynnsamma ränteläge som vi har på våra lån.

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

Resultat och ställning

Föreningens ekonomi är stabil och i balans. Verksamheten visar ett minusresultat på minus 122 352 kr - för verksamhetsåret 2018. 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.

Lån

Föreningens banklån uppgick på bokslutsdagen till 44 575 000 kr. Under året har ett lån på 9 775 000 kr omsatts till en lägre ränta. Under år 2019 skall ett lån på 6 740 000kr omsättas.

Föreningens lån är placerade hos kreditinstitut enligt följande:

Låneinstitut	Skuld, kr	Räntesats	Förfallodag	Amortering
Nordea Hypotek	6 740 000	0,80 %	2019-06-19	100 000
Nordea Hypotek	12 060 000	1,00 %	2020-09-16	200 000
Nordea Hypotek	16 100 000	0,64%	2020-12-18	300 000
Nordea Hypotek	9 775 000	0,49 %	2018-09-19	100 000
Summa	44 575 000			700 000

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång					
IB	73 173 000		972 489	-1 314 735	-111 372
Reservering till fond 2018			173 000	-173 000	
Ianspråktagande av fond 2018			-244 500	244 500	
Balanserad i ny räkning				-111 372	111 372
Upplåtelse lägenheter					
Årets resultat					-122 352
Belopp vid årets slut	73 173 000		0	900 989	-1 354 607

MF

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 797	3 805	3 851	3 705	3 701
Rörelseresultat, tkr	255	253	351	666	635
Resultat efter finansiella poster, tkr	-122	-111	-157	-559	-877
Balansomslutning, tkr	117 853	118 753	119 659	120 344	121 146
Årsavgift*, bostäder, kr/kvm	762	762	762	739	739
Drift**, kr/kvm	434	429	431	385	329
Belåning, kr/kvm	9 411	9 559	9 708	9 720	9 894
Fond för yttre underhåll, tkr	901	972	1053	934	1 033
Soliditet, %	62	61	61	61	60

* Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvadratmeterytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV o d).

** Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvadratmeterytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftkostnader exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

Förslag till disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	-1 426 107
Årets resultat	- 122 352
Reservering till underhållsfond	- 173 000
Ianspråktagande av underhållsfond	244 500
Summa till stämmans förfogande	- 1 476 958

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	- 1 476 958
-------------------------	-------------

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:

Bland årets händelser finns det anledning att glädjas åt att omsättningen av ett av föreningens lån har lett till sammanlagt lägre räntekostnad.

Antalet lägenhetsförsäljningar har varit lågt under 2018. Detta tolkar vi som att våra medlemmar trivs med sitt boende och naturen i Grimstas omgivning.

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

MF

**HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm**

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 797 339	3 805 433
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-2 298 759	-2 284 479
Övriga externa kostnader	Not 3	-98 948	-115 258
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-132 508	-120 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 011 794	-1 031 471
Summa rörelsekostnader		-3 542 008	-3 551 908
Rörelseresultat		255 331	253 526
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	3 821	3 502
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-381 503	-368 399
Summa finansiella poster		-377 682	-364 897
Årets resultat		-122 352	-111 372

MF

**HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm**

Balansräkning		2018-12-31	2017-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	116 021 967	117 033 761
Inventarier och maskiner	Not 8	0	0
		<u>116 021 967</u>	<u>117 033 761</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>116 022 467</u>	<u>117 034 261</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 138	17
Övriga fordringar	Not 10	1 095 422	969 245
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	85 047	92 609
		<u>1 181 607</u>	<u>1 061 871</u>
Kortfristiga placeringar	Not 12	600 000	600 000
Kassa och bank	Not 13	49 018	56 956
Summa omsättningstillgångar		<u>1 830 624</u>	<u>1 718 827</u>
Summa tillgångar		<u>117 853 091</u>	<u>118 753 088</u>

MF



Org Nr: 769607-6897

HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm

Balansräkning	2018-12-31	2017-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	73 173 000	73 173 000
Yttre underhållsfond	900 989	972 489
	<u>74 073 989</u>	<u>74 145 489</u>
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-1 354 607	-1 314 735
Årets resultat	-122 352	-111 372
	<u>-1 476 958</u>	<u>-1 426 107</u>
Summa eget kapital	<u>72 597 031</u>	<u>72 719 382</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 43 875 000	44 575 000
	<u>43 875 000</u>	<u>44 575 000</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 700 000	700 000
Leverantörsskulder	238 807	185 928
Skatteskulder	3 750	39 098
Övriga skulder	Not 16 0	29 100
Opplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17 438 503	504 580
	<u>1 381 060</u>	<u>1 458 706</u>
Summa skulder	<u>45 256 060</u>	<u>46 033 706</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>117 853 091</u>	<u>118 753 088</u>

ME

**HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm**

	2018-01-01	2017-01-01
Kassaflödesanalys	2018-12-31	2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-122 352	-111 372
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 011 794	1 031 471
Kassaflöde från löpande verksamhet	889 442	920 099
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	40 337	20 801
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-77 646	-94 604
Kassaflöde från löpande verksamhet	852 134	846 296
Investeringsverksamhet		
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av lån till kreditinstitut	-700 000	-700 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-700 000	-700 000
Årets kassaflöde	152 134	146 296
Likvida medel vid årets början	1 563 803	1 417 507
Likvida medel vid årets slut	1 715 937	1 563 803

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

ME



HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg 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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

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 1 % 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 10 % av anskaffningsvärdet.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och inanspråkstagande 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 1 337 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 22 % 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 548 053 kr.

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)

ME

**HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm**

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 607 076	3 607 076
Hyror	191 400	178 900
Övriga intäkter	5 213	19 460
Bruttoomsättning	<u>3 803 689</u>	<u>3 805 436</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-6 350	0
Hyresförluster	0	-3
	3 797 339	3 805 433
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	343 589	311 697
Reparationer	243 065	271 799
El	181 608	181 010
Uppvärmning	567 028	561 233
Vatten	113 035	97 833
Sophämtning	110 213	124 676
Fastighetsförsäkring	53 680	46 336
Kabel-TV och bredband	233 247	224 554
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	85 568	84 160
Förvaltningsarvoden	115 544	111 922
Övriga driftkostnader	7 682	15 945
Planerat underhåll	244 500	253 314
	<u>2 298 759</u>	<u>2 284 479</u>
Not 3 Övriga externa kostnader		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	27 826	36 260
Administrationskostnader	40 194	29 358
Extern revision	10 775	9 375
Konsultkostnader	0	16 350
Medlemsavgifter	20 153	23 915
	<u>98 948</u>	<u>115 258</u>
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Arvode styrelse	91 000	82 000
Revisionsarvode	2 500	2 500
Övriga arvoden	13 000	12 500
Sociala avgifter	26 008	23 700
	<u>132 508</u>	<u>120 700</u>
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	245	132
Ränteintäkter HSB placeringskonto	351	350
Ränteintäkter skattekonto	0	-117
Ränteintäkter HSB bunden placering	2 879	2 911
Övriga ränteintäkter	346	226
	<u>3 821</u>	<u>3 502</u>
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	381 159	368 174
Övriga räntekostnader	344	225
	<u>381 503</u>	<u>368 399</u>

ME

**HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm**

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	111 084 570	111 084 570
Ingående anskaffningsvärde mark	12 944 000	12 944 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	124 028 570	124 028 570
Ingående avskrivningar	-6 994 809	-5 963 338
Årets avskrivningar	-1 011 794	-1 031 471
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 006 603	-6 994 809
Utgående redovisat värde	116 021 967	117 033 761
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	58 000 000	58 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	23 600 000	23 600 000
Summa taxeringsvärde	81 600 000	81 600 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	28 939	28 939
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 939	28 939
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-28 939	-28 939
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 939	-28 939
Bokfört värde	0	0
Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	500	500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	500	500
Andel i HSB Stockholm	500	500
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattekonto	86 459	62 398
Avräkningskonto HSB Stockholm	715 987	556 265
Placeringskonto HSB Stockholm	350 933	350 582
Övriga fordringar	-57 957	0
	1 095 422	969 245
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	84 614	92 127
Upplupna intäkter	433	482
	85 047	92 609
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
Not 12 Kortfristiga placeringar		
Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	600 000	600 000
	600 000	600 000
Not 13 Kassa och bank		
SEB	32 887	40 826
Nordea	1 590	1 590
Swedbank	14 540	14 540
	49 018	56 956

MF

**HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm****Noter** **2018-12-31** **2017-12-31****Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek	39788576052	0,80%	2019-06-19	6 740 000	100 000
Nordea Hypotek	39788789315	1,00%	2020-09-16	12 060 000	200 000
Nordea Hypotek	39788812198	0,64%	2020-12-18	16 100 000	300 000
Nordea Hypotek	39788855334	0,49%	2021-09-20	9 675 000	100 000
				44 575 000	700 000

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 43 875 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 41 075 000

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 50 358 800 50 358 800

Not 15 Skulder till kreditinstitutKortfristig del av långfristig skuld 700 000 700 000
700 000 700 000**Not 16 Övriga skulder**Källskatt 0 29 100
0 29 100**Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**Upplupna räntekostnader 13 614 9 519
Förutbetalda hyror och avgifter 294 020 352 821
Övriga upplupna kostnader 130 869 142 240
438 503 504 580

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

Not 18 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

ME



HSB Bostadsrättsförening Grimsta Torg i Stockholm

Noter

2018-12-31 2017-12-31

Stockholm, den 2019/4 2019

Camilla Brännfors

Camilla Brännfors

Erik Täck

Erik Täck

Gertrud Wallgren

Gertrud Wallgren

Ola Conradson

Ola Conradson

Saeed Sarhangpour

Saeed Sarhangpour

Yvonne Wheeler

Yvonne Wheeler

Asa Frithiofson

Asa Frithiofson

Vår revisionsberättelse har 2019-04 - 25 lämnats beträffande denna årsredovisning

Kurt Dokmo

Kurt Dokmo

Martin Fredriksson

Martin Fredriksson

Av föreningen vald revisor

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Grímsta Torg i Stockholm för år 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisornas 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 revisorsd 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 revisionsd 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 på fel, 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 revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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.

MT

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisions sed i Sverige använder revisor 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 revisor 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 den 24/4 2019

2018-04-25



Martin Fredriksson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Kurt Dakmo

Av föreningen vald revisor

Ordlista

Årsredovisning: Består av en förvaltningsberättelse samt den ekonomiska redovisningen.

Förvaltningsberättelse: Den del av årsredovisningen som i *text* förklarar verksamheten kallas förvaltningsberättelse (ibland verksamhetsberättelse eller styrelseberättelse). Förvaltningsberättelsen talar om vilka som haft uppdrag i föreningen, vad som i huvudsak förekommit samt redovisar en del fakta om antalet medlemmar m m.

Den ekonomiska redovisningen, bokslutet, följer den EU-anpassade årsredovisningslagen. Redovisningen består av resultaträkning, balansräkning och noter. I resultat- och balansräkningarna redovisas klumpsummor. Noterna innehåller mer detaljerad information.

Resultaträkningen visar vilka intäkter respektive kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader = årets överskott/underskott. För en bostadsrättsförening gäller det nu 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 (inklusive avsättning till fonder) som man väntar ska uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet ska hanteras.

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas föreningens anläggningstillgångar i form av fastigheter och inventarier samt föreningens omsättningstillgångar i form av t ex kontanter och andra likvida medel. På skuldsidan redovisas föreningens eget kapital som innehåller medlemmarnas insatser, balanserat resultat och yttre fonden. Övriga poster på skuldsidan är skulder till kreditinstitut och övriga, t ex leverantörsskulder.

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

Avskrivningar: Värdet på fastigheterna och inköpta inventarier minskar på grund av förslitning. Detta

redovisas som en kostnad för avskrivning i resultaträkningen varje år. Det värde som står som tillgång i balansräkningen är värdet efter alla avskrivningar.

Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år. Bland omsättningstillgångar kan nämnas HSB avräkningskonto och andra likvida medel.

Kortfristiga skulder är skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t ex leverantörsskulder.

Likviditet är bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (t ex vatten, el, räntor, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Skulder: Skulder till utomstående; dels sådana som ska betalas inom ett år, dels skulder till kreditinstitut.

Fond för yttre underhåll: Styrelsen ska upprätta underhållsplan för föreningens hus. I årsbudgeten ska medel avsättas för underhållet. Genom beslut om årsavgiftens storlek säkerställs erforderliga medel för att trygga underhållet av föreningens hus. Beslut om fondavsättning fattas av föreningsstämman.

Fond för inre underhåll: I de bostadsrättsföreningar som har en inre underhållsfond, regleras avsättningen till fonden i bostadsrättsföreningens stadgar. Fondbeloppet enligt balansräkningen utvisar den sammanlagda behållningen av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Fondens fördelning på respektive lägenhet framgår av den avspecifikation som följer inbetalningskortet varje kvartal.

Ansvarsförbindelser är åtaganden för föreningen som inte bokats som kort- eller långfristig skuld. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som avgäld.

Ställda pant avser i föreningens fall de pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för erhållna lån.



HSB – där möjligheterna bor