



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kruthuset i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kruthuset i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 769616-5153 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

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 2007. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-09-13.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastighet som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kycklingen 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2027-01-01	1948

**Totalt 1
objekt**

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i TryggHansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2024-08-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
1	lokaler (hyresrätt)	8
44	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	2771
8	lägenheter (hyresrätt)	393
Totalt 53 objekt		3172



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Oskar Thunberg	Ordförande	2022-06-22	
Theresa Appelkvist	Ledamot	2019-07-23	
Mikael Tuominen	Ledamot	2023-06-12	
Johan Tingsvik	Ledamot	2023-06-12	
Maria Jonsson	Ledamot	2022-06-22	
Sara Guerin Österlin	Ledamot	2020-09-04	
Benjamin Berglund	Ledamot	2023-06-12	
Sara Isaksson	Ledamot	2022-06-22	2023-06-12
Jon Nilsson	Ledamot	2022-06-22	2023-06-12
Ludvig Ernstsson	Ledamot	2021-08-31	2023-06-12
Olle Eriksson	Suppleant	2022-06-22	2023-06-12
Hanna Ruijsenaars	Suppleant	2023-06-12	

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Tuominen, Oskar Thunberg, Johan Tingsvik, Sara Isaksson och Ludvig Ernstsson.

Revisorer har varit: Carina Lindbäck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige Aktiebolag.

Valberedning har varit: Therese Husmark (sammankallande), Anita Hyttinen samt Michaela Salne, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-15. På stämman deltog 16 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-05-02.

Slipning av golv genomfördes

Slipning av golven i samtliga trapphus inleddes i vecka 16 och avslutades några veckor senare.

Dräneringsförberedelser

Vi gick in i året med planen att genomföra två stora underhållsåtgärder: byte av mekanisk frånluft i husen på Sigurd Rings gata och dränering.

Under våren, då upphandling och förberedelser av den planerade dräneringen gjordes, blev det steg för steg tydligt att någon omfattande dränering inte var nödvändig. Styrelsen rådfrågade olika experter som efter fuktmätningar och inspektioner alla var överens om det. Istället föreslog man punktinsatser på de ställen där det behövs, vilket förväntas bli mycket billigare och

enklare att genomföra. Styrelsen har under hösten påbörjat förberedelserna av det här nya projektet, som kräver noggrann teknisk förberedelse och undersökning av huset (ihop med konsult). Vi planerar nu att genomföra åtgärderna under 2024, efter att ventilationsarbetet är klart.

Byte av mekanisk frånluft förbereddes

I husen på Sigurd Rings gata 6 och 8 drivs ventilationen av så kallade kryddhullefläktar, fläktaggregat som sitter ovanför spisen i lägenheterna och som går dygnet runt. (Torsten Alms gata har självdrag.) I vissa fall har lägenhetsägare bytt till nya aggregat på eget bevåg, i andra fall har föreningen bytt ut havererade fläktar, men i många av lägenheterna på Sigurd Rings gata sitter gamla uttjänta fläktar, vilket innebär sämre funktion, och i vissa fall oljud från fläkten.

Under 2023 hade vi planerat byta ut de gamla fläktarna, och genomförde under våren tekniska förberedelser, upphandling och inventering av hela fläktbeståndet i föreningen ihop med entreprenör.

I samma veva fick vi klarhet i att det oförklarliga oljud som periodvist stört boende på Sigurd Rings gata 6, och som vi flera gånger tagit in hjälp för att hitta källan till, var just en uttjänt fläkt. Denna byttes genast mot en ny.

Tyvärr präglades arbetet med den valda entreprenören av strul och slarv, varför vi valde att avbryta samarbetet och skjuta fram fläktbytet. Ytterligare lägenheter på Sigurd Rings gata 6 var dock i mer akut behov av åtgärd, på grund av oljud, och där genomfördes byten med en ny entreprenör, under hösten.

Under senhösten påbörjades den nya upphandlingen. Arbetet planeras genomföras under våren 2024.

Gårdslyftet bordlades

Under förberedelserna av dräneringen sjösatte dåvarande styrelsen "Gårdslyftet". Den ursprungliga idén var att genomföra några rejäla förbättringar av utomhusmiljön i samband med det arbete som ändå skulle genomföras vid dränering. Sedan denna idé föddes har det ekonomiska läget försämrats, vi har mindre marginaler idag, och dräneringen har ställts in. Dessutom har styrelsens arbetsbörda varit väldigt hög under ett par års tid. Vi har därför valt att bordlägga Gårdslyftet på obestämd framtid. Möjligen kommer det vara rimligare att genomföra gradvisa, väl valda, mindre förbättringar av utomhusmiljön, när marginalerna i föreningens ekonomi blir bättre. Det blir en fråga för en kommande styrelse.

Ekonomi

Föreningens ekonomi kan sammanfattas såhär: vi har relativt låga lån (om än kännbara med dagens ränteläge), relativt höga driftskostnader, och vårt sparande är långsiktigt för lågt, vilket har betydelse eftersom vi vill undvika att låna till framtida underhåll. Under en period har vi haft ganska stora kostnader och investeringar. På lite längre sikt vill vi få ner driftskostnaderna och få upp sparandet.

Med anledning av det skakiga ekonomiska läget i vår omvärld har vi tagit fram en femårsprognos ihop med ekonom på HSB. 2024 höjer kommunen priset på fjärrvärme, och räntorna är fortfarande höga. Vi genomför också två större underhåll. Under 2025 och 2026 har vi inga planerade stora underhåll, vilket betyder en viss lättnad. Under 2027 får vi en kostnadsökning i och med kommunens höjning av tomträttsavgälden. 2028 eventuellt en del arbete på värmecentralen. Prio nu är att få ner driftskostnader genom att arbete med föreningens energieffektivitet och omförhandla löpande avtal. Vi vill förstås undvika avgiftshöjningar, men den sammanställda prognosen tyder på att vi under kommande femårsperiod kommer att behöva höja avgifterna i takt med inflationen, och möjligen ytterligare lite till, på grund av nämnda aspekter såsom föreningens låga sparande. Det är det generella läget. Allt detta är såklart beroende av andra faktorer, som ränteläget, eventuella oförutsedda utgifter och intäkter (som eventuella försäljningar av hyresrätter) och framtida driftskostnader.

Tidigare genomfört underhåll:

Årtal	Ändamål
2023	Slipning/lagning cementmosaikgolv i trapphus
2022	Stamspolning i samtliga fastigheter
2021-2022	Byte av digitaliserad undercentral, DUC till värmecentralen.
2020-2021	Byte av fönster i samtliga fastigheter
2020-2021	Omläggning av tak i samtliga fastigheter
2019	Nya dörrar till portar på Torsten alms gata 6 -8
2019	Löpande underhåll tvättstuga
2017	Stamspolning i samtliga fastigheter
2016	Utbyte av takfläktar
2013	Dräneringsarbete vid fastighet och installation av brunnspump
2012	Utbyte av undercentral

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

Årtal	Ändamål
2024	Partiell dränering
2024	Byte av mekanisk frånluft, lägenhetsaggregat

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 5 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 68 och under året har det tillkommit 8 och avgått 9 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	81	17	208	285	246
Skuldsättning, kr/kvm	4 732	4 571	3 625	2 995	2 995
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	5 445	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	6	6	5	4	4
Energikostnad, kr/kvm	265	239	241	211	214
Årsavgifter, kr/kvm	879	814	814	775	763
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	966	948	894	861	854
Nettoomsättning, tkr	2 947	3 007	2 835	2 726	2 704
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 310	-1 501	-3 346	17	-87
Soliditet, %	76	76	80	82	85

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

Nya nyckeltal för 2023 saknar jämförelsetal sedan tidigare år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

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

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

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets negativa resultat beror främst på stora avskrivningskostnader som inte är likviditetspåverkande, stora kostnader för planerat underhåll som är av engångskaraktär samt ökade räntekostnader.

För att möta det ökade drifts -och räntekostnader samt höja sparandet till det framtida underhållet har styrelsen beslutat om att höja föreningens avgifter inför 2024 med 5%

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	48 404 085	0	0	48 404 085
Upplåtelseavgifter, kr	10 688 716	0	0	10 688 716
Underhållsfond, kr	1 221 625	0	-360 746	860 879
S:a bundet eget kapital, kr	60 314 426	0	-360 746	59 953 680
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 915 090	-1 500 657	360 746	-10 055 002
Årets resultat, kr	-1 500 657	1 500 657	-1 310 206	-1 310 206
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-10 415 747	0	-949 460	-11 365 208
S:a eget kapital, kr	49 898 679	0	-1 310 206	48 588 472

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 158 000 kr samt ianspråktagande skett med 518 746 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	-10 415 748
Årets resultat, kr	-1 310 206
Reservation till underhållsfond, kr	-158 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	518 746
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-11 365 208

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 365 208

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

RESULTATRÄKNING

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	2 947 432	2 840 307
Övriga rörelseintäkter	Not 3	12 987	167 185
Summa Rörelseintäkter		2 960 419	3 007 492
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 612 081	-2 095 808
Övriga externa kostnader	Not 5	-103 500	-752 313
Personalkostnader	Not 6	54 004	-194 680
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-1 040 675	-1 032 920
Övriga rörelsekostnader		0	-285 065
Summa Rörelsekostnader		-3 702 251	-4 360 787
Rörelseresultat		-741 832	-1 353 295
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	1 160	900
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-569 534	-148 262
Summa Finansiella poster		-568 374	-147 362
Resultat efter finansiella poster		-1 310 206	-1 500 657
Resultat före skatt		-1 310 206	-1 500 657
Årets resultat		-1 310 206	-1 500 657

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt

Not 9 61 726 380 62 767 055

Summa Materiella anläggningstillgångar

61 726 380 62 767 055

Summa Anläggningstillgångar

61 726 380 62 767 055

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

1 1 209

Övriga kortfristiga fordringar

Not 10 2 140 882 2 665 102

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 11 80 518 209 817

Summa Kortfristiga fordringar

2 221 401 2 876 129

Kassa och bank

Kassa och bank

714 701

Summa Kassa och bank

714 701

Summa Omsättningstillgångar

2 222 115 2 876 830

Summa Tillgångar

63 948 495 65 643 884

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	59 092 801	59 092 801
Fond för yttre underhåll	860 879	1 221 625
Summa Bundet eget kapital	59 953 680	60 314 426

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-10 055 002	-8 915 090
Årets resultat	-1 310 206	-1 500 657
Summa Ansamlad förlust	-11 365 208	-10 415 748

Summa Eget kapital**48 588 472****49 898 678**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 12	5 000 000	0
Summa Långfristiga skulder		5 000 000	0

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 500 000	14 500 000
Leverantörsskulder		279 306	257 246
Skatteskulder	Not 14	6 117	4 718
Övriga kortfristiga skulder		14 185	9 533
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	560 415	973 709
Summa Kortfristiga skulder		10 360 023	15 745 206

Summa Skulder**15 360 023****15 745 206****Summa Eget kapital och skulder****63 948 495****65 643 884**

KASSAFLÖDESANALYS

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-741 832	-1 353 295
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	1 040 675	1 032 920
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	1 040 675	1 032 920
Erhållen ränta	1 160	900
Erlagd ränta	-569 534	-108 753
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-269 532	-428 228
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	130 358	-10 299
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-385 183	12 020
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-254 825	1 721
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-524 356	-426 508
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-1 136 975
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-1 136 975
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	0	3 000 000
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	3 000 000
Årets kassaflöde	-524 356	1 436 518
Likvida medel vid årets början	2 660 625	1 224 108
Likvida medel vid årets slut	2 136 269	2 660 625

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

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	2 339 829	2 255 184
	Hyror bostäder	536 153	512 252
	Hyror lokaler	4 919	4 170
	Hyror informationsöverföring	55 860	55 860
	Övriga primära intäkter	10 071	13 741
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	2 946 832	2 841 207
	Hyresbortfall	600	-900
	<i>Summa</i>	600	-900
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	2 947 432	2 840 307
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	0	167 185
	Övriga sekundära intäkter	12 987	0
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	12 987	167 185
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-104 864	-101 169
	Snö och halk-bekämpning	-207 260	-60 632
	Reparationer	-221 016	-188 787
	Planerat underhåll	-518 746	-237 146
	El	-70 718	-102 049
	Uppvärmning	-586 684	-536 569
	Vatten	-154 701	-119 714
	Sophämtning	-66 105	-55 357
	Fastighetsförsäkring	-100 975	-91 070
	Kabel-TV och bredband	-130 864	-113 692
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-83 018	-79 378
	Förvaltningsavtalskostnader	-239 353	-213 545
	Tomträttsavgäld	-196 700	-196 700
	Justering reserverade kostnader tidigare år	68 923	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-2 612 081	-2 095 808

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-11 796	0
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-954	-3 947
	Administrationskostnader	-29 654	-664 214
	Extern revision	-15 375	-15 175
	Medlemsavgifter	-12 400	-12 400
	Föreningsverksamhet	-16 726	-14 740
	Övriga förvaltningskostnader	-16 595	-41 837
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-103 500	-752 313
Not 6	Personalkostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-1 000	-1 000
	Styrelsearvode	-52 500	-147 860
	Övriga arvoden	-1 000	-1 000
	Sociala avgifter	-16 495	-44 820
	Justering reserverade kostnader i ÅR 2022	125 000	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	54 005	-194 680
Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 003	723
	Ränteintäkter HSB bunden placering	0	90
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	157	87
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	1 160	900
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-568 403	-143 119
	Övriga räntekostnader	-1 131	-5 143
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-569 534	-148 262

Not 9	Byggnader och tomträtt	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	71 171 384	70 061 344
	Årets investeringar	0	1 422 040
	Årets försäljningar/utrangeringar	0	-312 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	71 171 384	71 171 384
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-8 404 329	-7 398 344
	Årets avskrivningar	-1 040 675	-1 032 920
	Omklassificeringar	0	26 935
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-9 445 004	-8 404 329
	<i>Byggnader och tomträtt</i>	61 726 380	62 767 055
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	37 000 000	37 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	19 000	19 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	20 000	20 000
	<i>Summa</i>	100 039 000	100 039 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	28 050 000	28 050 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Summa</i>	28 050 000	28 050 000
Not 10	Övriga kortfristiga fordringar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 135 555	2 659 924
	Övriga fordringar	5 327	5 178
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 140 882	2 665 102
Not 11	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	80 518	209 817
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	80 518	209 817

Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,32%	2025-02-19	5 000 000	0
Nordea	4,46%	2024-12-06	9 500 000	0
			14 500 000	0
Långfristig del			5 000 000	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 500 000	
Kortfristig del			9 500 000	
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			0	
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			0	
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
Genomsnittsräntan vid årets utgång			4,41%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut 2023-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Nordea	4,32%	2025-02-19	5 000 000	0
Nordea	4,46%	2024-12-06	9 500 000	0
			14 500 000	0
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			9 500 000	
Kortfristig del			9 500 000	

Not 14 Skatteskulder 2023-12-31 2022-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	6 117	4 718
<i>Summa Skatteskulder</i>	6 117	4 718

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2023-12-31 2022-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	238 909	237 409
Upplupna räntekostnader	41 946	41 946
Övriga upplupna kostnader	279 560	694 354
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	560 415	973 709

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 Kruthuset i Stockholm, org.nr. 769616-5153

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kruthuset i Stockholm för räkenskapsåret 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 Kruthuset i Stockholm för räkenskapsåret 2023 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Lena Zozulyak
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Lindbäck
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kruthuset i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSKAR THUNBERG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 16:19:26



MIKAEL TUOMINEN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 10:55:02



BENJAMIN BERGLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-28 kl. 17:10:04



MARIA JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-23 kl. 11:18:49



SARA GUERIN ÖSTERLIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-27 kl. 19:13:00



THERESA APPELKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-03-25 kl. 22:52:49



JOHAN TINGSVIK

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-07 kl. 15:18:38



CARINA LINDBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:48:13



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:49:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kruthuset i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA LINDBÄCK

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 08:44:13



LENA ZOZULYAK

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-10 kl. 10:48:37



HSB – där möjligheterna bor