



# ÅRSREDOVISNING 2024

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 2024

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt 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 2024-08-08

### 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/<br>Exploateringskontoret | 10 år         | 2027-01-01      | 1948                 |

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-08-31.

| Antal            | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|------------------|---------------------------------------|--------------------------|
| 1                | lokaler (hyresrätt)                   | 8                        |
| 44               | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 2 771                    |
| 8                | lägenheter (hyresrätt)                | 393                      |
| Totalt 53 objekt |                                       | 3 172                    |

## Styrelsens sammansättning

| Namn                 | Roll       | Fr.o.m.    | T.o.m.     |
|----------------------|------------|------------|------------|
| Mikael Tuominen      | Ordförande | 2024-06-17 |            |
| Mikael Tuominen      | Ledamot    | 2023-06-12 |            |
| Oskar Thunberg       | Ordförande | 2022-06-22 | 2024-06-17 |
| Theresa Appelkvist   | Ledamot    | 2019-07-23 |            |
| Per Erik Hagström    | Ledamot    | 2024-06-17 |            |
| Erika Wiberg         | Ledamot    | 2024-06-17 |            |
| Johan Tingsvik       | Ledamot    | 2023-06-12 | 2024-11-28 |
| Maria Jonsson        | Ledamot    | 2022-06-22 | 2024-06-17 |
| Sara Guerin Österlin | Ledamot    | 2020-09-04 | 2024-06-17 |
| Benjamin Berglund    | Ledamot    | 2023-06-12 | 2024-06-17 |
| Sara Williams        | Ledamot    | 2024-11-28 |            |
| Johanna Clarin       | Ledamot    | 2024-11-28 |            |
| Bailey Kyle Anderson | Ledamot    | 2024-06-17 | 2024-11-28 |
| Hanna Ruijsenaars    | Suppleant  | 2023-06-12 | 2024-06-17 |
| Joanna Davis         | Suppleant  | 2024-06-17 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Mikael Tuominen, Johanna Clarin och Joanna Davis

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Mikael Tuominen, Erika Wiberg och Sara Williams.

Revisorer har varit: Carina Lindbäck vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Therese Husmark (sammankallande), Anita Hyttinen, Oskar Thunberg valda vid föreningsstämman.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-22. På stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENS KAPSÅRET

Föreningen har en aktuell underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

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

Föreningens ekonomi kan sammanfattas så här: vi har relativt låga lån, ganska 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, men det börjar plana ut. På lite längre sikt vill vi få ner driftskostnaderna och få upp sparandet.

Under 2024 har vi genomfört större underhåll i form av fläktbyte i husen med mekanisk frånluft på Sigurd Rings gata. Vi har

även slutfört utredningen av dräneringsbehov och konstaterat att behovet inte var så stort som först befarat, men gjort några nödvändiga åtgärder varav den mest kostsamma var att återställa dräneringen mot en lägenhet i markplan. En annan lägenhet i markplan hade också drabbats av fuktproblem på grund av att golvet någon gång byggts om på fel sätt, men även detta arbete kunde hanteras inom budgetram då vi avsatt medel för dränering.

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. Nu är prioriteten att få ner driftskostnader genom att fortsätta att arbeta med föreningens energieffektivitet och omförhandla löpande avtal. Vi vill så klart undvika vidare avgiftshöjningar, men prognosen tyder på att vi under kommande femårsperiod behöver höja avgifterna i takt med inflationen, och kanske ytterligare lite grann. 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     | Åtgärd                                                        |
|-----------|---------------------------------------------------------------|
| 2024      | Byte av mekanisk frånluft, lägenhetsaggregat                  |
| 2023      | Slipning/lagning cementmosaikgolv i trapphus                  |
| 2022-2022 | Stamspolning i samtliga fastigheter                           |
| 2021-2021 | Byte av digitaliserad undercentral, DUC till värmecentralen.  |
| 2020-2021 | Byte av fönster i samtliga fastigheter                        |
| 2020      | 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                                        |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 4 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 67 och under året har det tillkommit 8 och avgått 8 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2024   | 2023   | 2022   | 2021   | 2020  |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|-------|
| Sparande, kr/kvm                       | -24    | 81     | 17     | 208    | 285   |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 4 732  | 4 732  | 4 571  | 3 625  | 2 995 |
| Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm  | 5 445  | 5 445  | 0      | 0      | 0     |
| Räntekänslighet, %                     | 6      | 6      | 6      | 5      | 4     |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 297    | 265    | 239    | 241    | 211   |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 948    | 879    | 814    | 814    | 775   |
| Årsavgifter/totala intäkter, %         | 80     | 79     | 0      | 0      | 0     |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 1 029  | 966    | 948    | 894    | 861   |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 117  | 2 947  | 3 007  | 2 835  | 2 726 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -1 342 | -1 310 | -1 501 | -3 346 | 17    |
| Soliditet, %                           | 76     | 76     | 76     | 80     | 82    |

## UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på höga driftskostnader, räntekostnader på föreningens lån samt kostnad för avskrivningar (som ej är likviditetspåverkande).

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat om en höjning av årsavgiften 2025 om 5%.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 48 404 085                 | 0                                                                      | 0                         | 48 404 085                 |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 10 688 716                 | 0                                                                      | 0                         | 10 688 716                 |
| Underhållsfond, kr                    | 860 879                    | 0                                                                      | -99 000                   | 761 879                    |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>59 953 680</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-99 000</b>            | <b>59 854 680</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | -10 055 002                | -1 310 206                                                             | 99 000                    | -11 266 208                |
| Årets resultat, kr                    | -1 310 206                 | 1 310 206                                                              | -1 342 470                | -1 342 470                 |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>-11 365 208</b>         | <b>0</b>                                                               | <b>-1 243 470</b>         | <b>-12 608 678</b>         |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>48 588 472</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>-1 342 470</b>         | <b>47 246 002</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 163 000 kr samt ianspråktagande skett med 262 000 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 | -11 365 208        |
| Årets resultat, kr                                  | -1 342 470         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -163 000           |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 262 000            |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>-12 608 678</b> |

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                    |
|-----------------------------------------------------------------------|--------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                 |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>-12 608 678</b> |

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



## RESULTATRÄKNING

|                                                                             |       | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-----------------------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                                      |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                                             | Not 2 | 3 116 971                | 2 947 432                |
| Övriga rörelseintäkter                                                      | Not 3 | 34 374                   | 12 987                   |
| <b>Summa Rörelseintäkter</b>                                                |       | <b>3 151 345</b>         | <b>2 960 419</b>         |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                                     |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                                             | Not 4 | -2 676 990               | -2 612 081               |
| Övriga externa kostnader                                                    | Not 5 | -112 734                 | -103 500                 |
| Personalkostnader                                                           | Not 6 | -76 686                  | 54 004                   |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |       | -1 007 336               | -1 040 675               |
| <b>Summa Rörelsekostnader</b>                                               |       | <b>-3 873 747</b>        | <b>-3 702 251</b>        |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                      |       | <b>-722 402</b>          | <b>-741 832</b>          |
| <b>Finansiella poster</b>                                                   |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                            | Not 7 | 1 112                    | 1 160                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                                  | Not 8 | -621 180                 | -569 534                 |
| <b>Summa Finansiella poster</b>                                             |       | <b>-620 068</b>          | <b>-568 374</b>          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>                                    |       | <b>-1 342 470</b>        | <b>-1 310 206</b>        |
| <b>Resultat före skatt</b>                                                  |       | <b>-1 342 470</b>        | <b>-1 310 206</b>        |
| <b>Årets resultat</b>                                                       |       | <b>-1 342 470</b>        | <b>-1 310 206</b>        |

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

|                                        |       |            |            |
|----------------------------------------|-------|------------|------------|
| Materiella anläggningstillgångar       |       |            |            |
| Byggnader och tomträtt                 | Not 9 | 61 333 204 | 61 726 380 |
| Summa Materiella anläggningstillgångar |       | 61 333 204 | 61 726 380 |
| Summa Anläggningstillgångar            |       | 61 333 204 | 61 726 380 |

Omsättningstillgångar

|                                              |        |            |            |
|----------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Kortfristiga fordringar                      |        |            |            |
| Kundfordringar                               |        | 6 359      | 1          |
| Övriga kortfristiga fordringar               | Not 10 | 847 040    | 2 140 882  |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | Not 11 | 205 942    | 80 518     |
| Summa Kortfristiga fordringar                |        | 1 059 341  | 2 221 401  |
| Kassa och bank                               |        |            |            |
| Kassa och bank                               | Not 12 | 727        | 714        |
| Summa Kassa och bank                         |        | 727        | 714        |
| Summa Omsättningstillgångar                  |        | 1 060 068  | 2 222 115  |
| Summa Tillgångar                             |        | 62 393 272 | 63 948 495 |



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

|                           |            |            |
|---------------------------|------------|------------|
| Medlemsinsatser           | 59 092 801 | 59 092 801 |
| Fond för yttre underhåll  | 761 879    | 860 879    |
| Summa Bundet eget kapital | 59 854 680 | 59 953 680 |

Ansamlad förlust

|                        |             |             |
|------------------------|-------------|-------------|
| Balanserat resultat    | -11 266 208 | -10 055 002 |
| Årets resultat         | -1 342 470  | -1 310 206  |
| Summa Ansamlad förlust | -12 608 678 | -11 365 208 |

Summa Eget kapital

47 246 002 48 588 472

Skulder

Långfristiga skulder

|                                                 |        |   |           |
|-------------------------------------------------|--------|---|-----------|
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | Not 13 | 0 | 5 000 000 |
| Summa Långfristiga skulder                      |        | 0 | 5 000 000 |

Kortfristiga skulder

|                                                 |        |            |            |
|-------------------------------------------------|--------|------------|------------|
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | Not 14 | 14 500 000 | 9 500 000  |
| Leverantörsskulder                              |        | 164 858    | 279 306    |
| Skatteskulder                                   |        | 8 249      | 6 117      |
| Övriga kortfristiga skulder                     | Not 15 | 19 472     | 14 185     |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | Not 16 | 454 691    | 560 415    |
| Summa Kortfristiga skulder                      |        | 15 147 270 | 10 360 023 |

Summa Skulder

15 147 270 15 360 023

Summa Eget kapital och skulder

62 393 272 63 948 495



| KASSAFLÖDESANALYS                                                                   | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Kassaflöde från den löpande verksamheten                                            |                          |                          |
| Rörelseresultat                                                                     | -722 402                 | -741 832                 |
| <i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                          |                          |                          |
| Avskrivningar                                                                       | 1 007 336                | 1 040 675                |
| <i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>                    | <b>1 007 336</b>         | <b>1 040 675</b>         |
| Erhållen ränta                                                                      | 1 112                    | 1 160                    |
| Erlagd ränta                                                                        | -625 397                 | -569 534                 |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-339 351</b>          | <b>-269 532</b>          |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                |                          |                          |
| Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar                                      | -126 550                 | 130 358                  |
| Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder                                         | -208 536                 | -385 183                 |
| <i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                          | <b>-335 086</b>          | <b>-254 825</b>          |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                     | <b>-674 437</b>          | <b>-524 356</b>          |
| Kassaflöde från investeringsverksamheten                                            |                          |                          |
| Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar                               | -614 160                 | 0                        |
| <b>Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                               | <b>-614 160</b>          | <b>0</b>                 |
| <b>Årets kassaflöde</b>                                                             | <b>-1 288 597</b>        | <b>-524 356</b>          |
| Likvida medel vid årets början                                                      | <b>2 136 269</b>         | <b>2 660 625</b>         |
| Likvida medel vid årets slut                                                        | <b>847 672</b>           | <b>2 136 269</b>         |

**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.

**Beskattnings**

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

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

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

**Kassaflödesanalys**

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

**Definitioner nyckeltal**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Nettoomsättning i tkr:** Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

| Not 2 | Nettoomsättning                             | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|---------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Bruttoomsättning</i>                     |                          |                          |
|       | Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad     | 2 486 400                | 2 339 829                |
|       | Årsavgifter bostäder informationsöverföring | 55 860                   | 55 860                   |
|       | Hyror bostäder                              | 559 779                  | 536 153                  |
|       | Hyror lokaler                               | 3 600                    | 4 919                    |
|       | Övriga primära intäkter                     | 14 932                   | 10 071                   |
|       | <i>Summa Bruttoomsättning</i>               | <b>3 120 571</b>         | <b>2 946 832</b>         |
|       | Hyresbortfall                               | -3 600                   | 600                      |
|       | <i>Summa</i>                                | <b>-3 600</b>            | <b>600</b>               |
|       | <i>Summa Nettoomsättning</i>                | <b>3 116 971</b>         | <b>2 947 432</b>         |
| Not 3 | Övriga rörelseintäkter                      | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |

*Övriga rörelseintäkter*

|                                     |               |               |
|-------------------------------------|---------------|---------------|
| Försäkringsersättningar             | 33 178        | 0             |
| Övriga sekundära intäkter           | 1 196         | 12 987        |
| <i>Summa Övriga rörelseintäkter</i> | <b>34 374</b> | <b>12 987</b> |

| Not 4 | Driftskostnader                                 | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|-------|-------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | <i>Driftskostnader</i>                          |                          |                          |
|       | Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter | -118 282                 | -104 864                 |
|       | Snö och halk-bekämpning                         | -117 072                 | -207 260                 |
|       | Reparationer                                    | -239 169                 | -221 016                 |
|       | Planerat underhåll                              | -262 000                 | -518 746                 |
|       | Försäkringsskador                               | -228 893                 | 0                        |
|       | El                                              | -81 422                  | -70 718                  |
|       | Uppvärmning                                     | -635 468                 | -586 684                 |
|       | Vatten                                          | -194 273                 | -154 701                 |
|       | Sophämtning                                     | -75 501                  | -66 105                  |
|       | Fastighetsförsäkring                            | -109 209                 | -100 975                 |
|       | Kabel-TV och bredband                           | -103 923                 | -130 864                 |
|       | Fastighetsskatt och fastighetsavgift            | -85 150                  | -83 018                  |
|       | Förvaltningsavtalskostnader                     | -229 928                 | -239 353                 |
|       | Tomträttsavgäld                                 | -196 700                 | -196 700                 |
|       | Övriga driftkostnader                           | 0                        | 68 923                   |
|       | <i>Summa Driftskostnader</i>                    | <b>-2 676 990</b>        | <b>-2 612 081</b>        |
| Not 5 | Övriga externa kostnader                        | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Övriga externa kostnader</i>                 |                          |                          |
|       | Hyror, arrenden och leasing                     | 0                        | -11 796                  |
|       | Förbrukningsinventarier och varuinköp           | -2 308                   | -954                     |
|       | Administrationskostnader                        | -15 558                  | -29 654                  |
|       | Extern revision                                 | -8 000                   | -15 375                  |
|       | Medlemsavgifter                                 | -13 400                  | -12 400                  |
|       | Föreningsverksamhet                             | -18 036                  | -16 726                  |
|       | Övriga förvaltningskostnader                    | -55 433                  | -16 595                  |
|       | <i>Summa Övriga externa kostnader</i>           | <b>-112 734</b>          | <b>-103 500</b>          |
| Not 6 | Personalkostnader                               | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|       | <i>Personalkostnader</i>                        |                          |                          |
|       | Revisionsarvode                                 | -1 000                   | -1 000                   |
|       | Styrelsearvode                                  | -58 797                  | -52 500                  |
|       | Övriga arvoden                                  | -1 000                   | -1 000                   |
|       | Sociala avgifter                                | -15 889                  | -16 495                  |
|       | Justering reverserade kostnade i ÅR 2022        | 0                        | 125 000                  |
|       | <i>Summa Personalkostnader</i>                  | <b>-76 686</b>           | <b>54 005</b>            |

| Not 7  | Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter              | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|--------|---------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|        | <i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>       |                          |                          |
|        | Ränteintäkter avräkningskonto HSB                             | 668                      | 1 003                    |
|        | Övriga ränteintäkter och liknande poster                      | 444                      | 157                      |
|        | <i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i> | <b>1 112</b>             | <b>1 160</b>             |
| Not 8  | Räntekostnader och liknande resultatposter                    | 2024-01-01<br>2024-12-31 | 2023-01-01<br>2023-12-31 |
|        | <i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>             |                          |                          |
|        | Räntekostnader lån till kreditinstitut                        | -620 207                 | -568 403                 |
|        | Övriga räntekostnader                                         | -973                     | -1 131                   |
|        | <i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>       | <b>-621 180</b>          | <b>-569 534</b>          |
| Not 9  | Byggnader och mark                                            | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                        |                          |                          |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                          | 71 171 384               | 71 171 384               |
|        | Årets investeringar                                           | 614 160                  | 0                        |
|        | <i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>                  | <b>71 785 544</b>        | <b>71 171 384</b>        |
|        | <i>Ackumulerade avskrivningar</i>                             |                          |                          |
|        | Ingående avskrivningar                                        | -9 445 004               | -8 404 329               |
|        | Årets avskrivningar                                           | -1 007 336               | -1 040 675               |
|        | <i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>                       | <b>-10 452 340</b>       | <b>-9 445 004</b>        |
|        | <i>Utgående redovisat värde</i>                               | <b>61 333 204</b>        | <b>61 726 380</b>        |
|        | <i>Taxeringsvärde</i>                                         | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</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>                                                  | <b>100 039 000</b>       | <b>100 039 000</b>       |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <i>2024-12-31</i>        | <i>2023-12-31</i>        |
|        | Fastighetsinteckning                                          | 28 050 000               | 28 050 000               |
|        | Varav i eget förvar                                           | 0                        | 0                        |
|        | <i>Ställda säkerheter</i>                                     | <b>28 050 000</b>        | <b>28 050 000</b>        |
| Not 10 | Övriga kortfristiga fordringar                                | 2024-12-31               | 2023-12-31               |
|        | <i>Övriga fordringar</i>                                      |                          |                          |
|        | Avräkningskonto HSB                                           | 846 945                  | 2 135 555                |
|        | Övriga fordringar                                             | 95                       | 5 327                    |
|        | <i>Summa Övriga fordringar</i>                                | <b>847 040</b>           | <b>2 140 882</b>         |

**Not 11      Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter      2024-12-31      2023-12-31***Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter*

|                                                           |                |               |
|-----------------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter       | 205 942        | 80 518        |
| <i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i> | <b>205 942</b> | <b>80 518</b> |

**Not 12      Kassa och bank      2024-12-31      2023-12-31***Kassa och bank*

|                             |            |            |
|-----------------------------|------------|------------|
| Nordea                      | 727        | 714        |
| <i>Summa Kassa och bank</i> | <b>727</b> | <b>714</b> |

**Not 13      Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <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              | 2,96%            | 2025-12-08        | 9 500 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>14 500 000</b> | <b>0</b>                    |

|                                                           |            |
|-----------------------------------------------------------|------------|
| Långfristig del                                           | 0          |
| Nästa års amortering av långfristig skuld                 | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år                       | 14 500 000 |
| Kortfristig del                                           | 14 500 000 |
| 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                        | 3,43%      |
| Finns swap-avtal                                          | Nej        |

**Not 14      Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut      2024-12-31**

| <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              | 2,96%            | 2025-12-08        | 9 500 000         | 0                           |
|                     |                  |                   | <b>14 500 000</b> | <b>0</b>                    |

|                                           |            |
|-------------------------------------------|------------|
| Nästa års amortering av långfristig skuld | 0          |
| Lån som ska konverteras inom ett år       | 14 500 000 |
| Kortfristig del                           | 14 500 000 |

**Not 15      Övriga kortfristiga skulder      2024-12-31      2023-12-31***Övriga skulder*

|                             |               |               |
|-----------------------------|---------------|---------------|
| Övriga kortfristiga skulder | 19 472        | 14 185        |
| <i>Summa Övriga skulder</i> | <b>19 472</b> | <b>14 185</b> |



| Not 16 | Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|--------|-----------------------------------------------------------|----------------|----------------|
|        | <i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>       |                |                |
|        | Förutbetalda hyror och avgifter                           | 252 378        | 238 909        |
|        | Upplupna räntekostnader                                   | 37 729         | 41 946         |
|        | Övriga upplupna kostnader                                 | 164 584        | 279 560        |
|        | <i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i> | <b>454 691</b> | <b>560 415</b> |

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 2024.

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 2024 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 Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2024 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

Andreas Holman  
Kungsbron Borevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Carina Lindbäck  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kruthuset i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**MIKAEL TUOMINEN**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 11:40:37



**PER ERIK HAGSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-21 kl. 18:09:28



**ERIKA WIBERG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:17:25



**THERESA APPELKVIST**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-27 kl. 22:14:14



**SARA WILLIAMS**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:01:44



**JOHANNA CLARIN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 14:15:02



**CARINA LINDBÄCK**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:23:04



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:40:45



## REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 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: 2025-04-28 kl. 13:20:21



**ANDREAS HOLMAN**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 17:40:35



HSB – där möjligheterna bor