

fastum



ÅRSREDOVISNING 2024  
Brf Kruthusbacken 80

## Denna årsredovisning är producerad av Fastum

Innan du deltar i föreningens årsstämma eller inför lägenhetsköp, är det klokt att läsa och förstå bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den visar föreningens ekonomi och ger dig en överblick över förra årets ekonomiska historia.

## Guide – Så tolkar du årsredovisningen

Årsredovisningen är uppdelad i flera avsnitt. Nedan följer en förklaring av vad de olika avsnitten innehåller, så att du lättare kan förstå och använda informationen i dokumentet.

- **Förvaltningsberättelse:** Ger en allmän beskrivning av föreningen och dess fastigheter, samt en beskrivning om väsentliga händelser under året. Här hittar du också ett antal nyckeltal.
- **Resultaträkning:** Här kan du se föreningens intäkter och kostnader, alltså hur pengar från avgifter och hyror används till alla föreningens kostnader. Jämför gärna siffrorna med föregående år. Resultatet kan variera kraftigt beroende på underhållskostnader.  
Om det finns ett underskott, försök att exkludera underhållskostnaderna och se om resultatet då blir positivt. Kom ihåg att en bostadsrättsförening ska följa självkostnadsprincipen, vilket innebär att intäkterna så nära som möjligt ska täcka kostnaderna.
- **Balansräkning:** Här ser du föreningens tillgångar och skulder vid räkenskapsårets slut. Du kan se hur mycket pengar som finns i kassan. Jämför detta med förra årets siffror. Om det finns en stor minskning, ta reda på varför. Det kan bero på större underhåll som har genomförts.
- **Noter:** I resultat- och balansräkningen finns hänvisningar till noter. Dessa ger detaljerad information om de olika posterna och jämför dem med föregående år.

## Ordlista

**Anläggningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

**Avskrivning:** När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

**Balansräkning:** En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

**Förvaltningsberättelse:** Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

**Inre reparationsfond:** Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

**Insats:** Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

**Kapitaltillskott:** Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

**Kortfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Likviditet:** Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

**Långfristiga skulder:** Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

**Omsättningstillgångar:** Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

**Resultaträkning:** En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

**Soliditet:** Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

**Underhållsfond:** Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller inga pengar i sig, utan motsvarar reserverade medel i föreningens balansräkning.

**Upplupna intäkter:** Intäkter för räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplupna kostnader:** Kostnader som tillhör räkenskapsåret utan skickad faktura eller erhållen betalning.

**Upplåtelse:** Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombildning.

**Upplåtelseavgift:** En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit i gång en tid.

**Upplåtelseavtal:** Avtal mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

**Årsavgift:** Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

**Årsstämma:** Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för BRF Kruthusbacken 80, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen Kruthusbacken 80 i Solna kommun bildades den 8 maj 2006 och den nuvarande ekonomiska planen registrerades hos Bolagsverket den 7 juni 2006.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen är ett privatbostadsföretag (s k äkta bostadsrättsförening).

#### Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar är registrerade hos Bolagsverket den 28 juli 2020.

#### Föreningens fastighet

Föreningens fastighet med beteckningen Poppeln 4 och byggår 1938, belägen i Solna kommun, med adress Kruthusbacken 80 förvärvades 2006-05-28. Fastigheten är upplåten med äganderätt.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 28 lägenheter.

Samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Fastighetens totala boyta uppgår till 1 322 kvm. Tomtarealen är 910 kvm.

Lägenhetsfördelningen av de 28 st lägenheterna är som följer:

| <b>1 rok</b> | <b>2 rok</b> | <b>3 rok</b> | <b>4 rok</b> |
|--------------|--------------|--------------|--------------|
| 21 st        | 1 st         | 5 st         | 1 st         |

Föreningen disponerar även 8 parkeringsplatser.

#### Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret. Styrelseansvar ingår.

#### Fastighetsförvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har utförts av Fastum AB.

Den löpande fastighetsskötseln har ombesörjts av Pure Maintenance AB.

### Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 26 juni 2024 haft följande sammansättning:

|              |             |
|--------------|-------------|
| Pia Oksanen  | Ordförande  |
| Zolle Baleng | Sekreterare |
| Maja Robsén  | kassör      |

Styrelsen har under året haft 6 protokollförda sammanträden, samt ett årsmöte som hölls 2024-06-26.

### Revisorer

|               |                                         |
|---------------|-----------------------------------------|
| Tomas Ericson | Auktoriserad revisor, Borev Revision AB |
|---------------|-----------------------------------------|

### Årsavgifter

Årsavgifterna förändrades senast 2023-09-01 genom en höjning med 7 procent.

Enligt föreningens stadgar skall bostadsrättsinnehavarna betala årsavgift för finansiering av föreningens kostnader. Det är styrelsen som beslutar om ändring av årsavgifterna. Fördelningen av årsavgifterna är baserad på lägenheternas andelstal.

### Underhåll

Inga stora underhåll är planerade för 2024.

### Finansiering

En förening kan generellt finansiera större framtida underhåll på tre sätt:

1. Genom att själv spara ihop reserverna som behövs. Detta görs genom att ta ut rättvisa avgifter som utöver löpande driftsutgifter även täcker årligt slitage av byggnad. Slitageersättningen genererar reserver för att åtgärda slitaget (framtida underhåll).
2. Genom att ta upp nya lån i banken om det finns ett belåningsutrymme i fastigheten.
3. Genom att medlemmarna lämnar kapitaltillskott till föreningen.

### Belåning

| Lån       | villkorsändringsdag | Räntesats % |
|-----------|---------------------|-------------|
| 2,500.000 | 2025-02-28          | 3,23        |
| 3,100.000 | 2025-02-25          | 1,65        |
| 4,000.000 | 2027-04-23          | 2,80        |

### Fastighetens taxeringsuppgifter

Fastigheten är taxerad till 41 200 000 kr, varav markvärde 25 000 000 kr och byggnaden 16 200 000 kr. Taxeringsvärdet fastställs var tredje år av skatteverket och speglar generellt 75 % av marknadsvärdet på fastigheten, som om det vore ett hyreshus.

### Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Föreningen betalar fastighetsavgift som för år 2024 har varit 1 630 kr per bostadslägenhet.

### Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna ske med belopp som motsvarar minst 0,3 % av taxeringsvärdet för föreningens fastighet.

#### Underhållsplan

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

#### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Inga väsentliga händelser har skett under året.

#### **Medlemsinformation**

Vid årets början hade föreningen 38 medlemmar. Under året har tre överlåtelse med tillträde skett.

Vid årets slut uppgår medlemsantalet till 39 medlemmar.

| <b>Flerårsöversikt</b>                                  | <b>2024</b> | <b>2023</b> | <b>2022</b> | <b>2021</b> | <b>2020</b> |
|---------------------------------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                         | 1 203       | 1 148       | 1 128       | 1 132       | 1 098       |
| Resultat efter finansiella poster                       | -91         | 23          | 22          | -68         | 105         |
| Soliditet (%)                                           | 71          | 71          | 72          | 72          | 69          |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)     | 891         | 852         | 832         | 832         | 832         |
| Skuldsättning per kvm (kr/kvm)                          | 7 262       | 7 262       | 7 262       | 7 262       | 8 018       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm) | 7 262       | 7 262       | 7 262       | 7 262       | 8 018       |
| Sparande per kvm (kr/kvm)                               | 148         | 191         | 197         | 128         | 259         |
| Räntekänslighet (%)                                     | 8           | 9           | 9           | 9           | 0           |
| Energikostnad per kvm (kr/kvm)                          | 257         | 242         | 240         | 232         | 0           |
| Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter      | 98          | 98          | 98          | 97          | 0           |

Fr.o.m ÅR 2023 är det 7 st nya nyckeltal som är obligatoriska i Årsredovisningen enligt BFN 2023:1. Nyckeltalens jämförbarhet med tidigare år är bristande pga nya regler om nya nyckeltal och definitioner från 2023.

(K2-föreningar har fortsatt krav på nyckeltalen; Nettoomsättning, Resultat efter finansiella poster och Soliditet)

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgift/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala årsavgifter dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning/kvm (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Skuldsättning/kvm upplåten med bostadsrätt (kr)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med total yta upplåten med bostadsrätt.

Sparande/kvm (kr)

Justerat resultat (årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll + väsentliga kostnader som inte är en del av den normala verksamheten väsentliga intäkter som inte är en del av den normala verksamheten) dividerat med total yta av föreningens fastighet.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med totala årsavgifter.

Energikostnad/kvm (kr)

Föreningens kostnader för el, uppvärmning, vatten dividerat med total yta av föreningens fastighet.  
Kostnad för medlemmarnas egen elförbrukning ingår ej i årsavgiften.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)

Föreningens årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter.

### Förändringar i eget kapital

|                                               | Inbetalda<br>insatser | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat | Totalt            |
|-----------------------------------------------|-----------------------|---------------------|------------------------|-------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång                       | 24 623 410            | 1 145 163           | -1 065 321             | 22 579            | <b>24 725 831</b> |
| Disposition av<br>föregående<br>års resultat: |                       | 123 600             | -101 021               | -22 579           | <b>0</b>          |
| Årets resultat                                |                       |                     |                        | -91 281           | <b>-91 281</b>    |
| <b>Belopp vid årets utgång</b>                | <b>24 623 410</b>     | <b>1 268 763</b>    | <b>-1 166 342</b>      | <b>-91 281</b>    | <b>24 634 550</b> |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|                  |                   |
|------------------|-------------------|
| ansamlad förlust | -1 166 342        |
| årets förlust    | -91 281           |
|                  | <b>-1 257 623</b> |

|                            |                   |
|----------------------------|-------------------|
| behandlas så att           |                   |
| Avsättning till yttre fond | 123 600           |
| i ny räkning överföres     | -1 381 223        |
|                            | <b>-1 257 623</b> |

Företagets resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

### Uppllysning om förlust

Föreningens balanserade underskott beror till stor del på grund av avskrivningarna och ökade driftskostnader och räntor. Framtida ekonomiska åtaganden kommer att finansieras med hjälp av upptagande av lån och höjda årsavgifter.

## Resultaträkning

|                                                 | Not        | 2024-01-01<br>-2024-12-31 | 2023-01-01<br>-2023-12-31 |
|-------------------------------------------------|------------|---------------------------|---------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                          |            |                           |                           |
| Nettoomsättning                                 | 2          | 1 203 285                 | 1 147 518                 |
| Övriga rörelseintäkter                          |            | 360                       | 12 348                    |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                    |            | <b>1 203 645</b>          | <b>1 159 866</b>          |
| <b>Rörelsekostnader</b>                         |            |                           |                           |
| Drifts- och underhållskostnader                 | 3, 4, 5, 6 | -695 228                  | -552 806                  |
| Förvaltnings- och externa kostnader             | 7          | -111 174                  | -169 318                  |
| Personalkostnader                               | 8          | -39 426                   | -39 426                   |
| Avskrivning av materiella anläggningstillgångar |            | -237 685                  | -237 685                  |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                   |            | <b>-1 083 514</b>         | <b>-999 234</b>           |
| <b>Rörelseresultat</b>                          |            | <b>120 131</b>            | <b>160 632</b>            |
| <b>Finansiella poster</b>                       |            |                           |                           |
| Ränteintäkter                                   |            | 47 357                    | 45 599                    |
| Räntekostnader                                  |            | -258 769                  | -183 652                  |
| <b>Summa finansiella poster</b>                 |            | <b>-211 412</b>           | <b>-138 053</b>           |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>        |            | <b>-91 281</b>            | <b>22 579</b>             |
| <b>Årets resultat</b>                           |            | <b>-91 281</b>            | <b>22 579</b>             |

| <b>Balansräkning</b>                           | <b>Not</b> | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|------------------------------------------------|------------|-------------------|-------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                              |            |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i> |            |                   |                   |
| Byggnader och mark                             | 9          | 32 184 974        | 32 422 659        |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |            |                   |                   |
| <i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>          |            |                   |                   |
| Avgift och hyresfordran                        |            | 2 894             | 8 374             |
| Övriga fordringar                              | 10         | 825 136           | 486 037           |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | 11         | 34 612            | 21 336            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |            | <b>862 642</b>    | <b>515 747</b>    |
| <i><b>Kassa och bank</b></i>                   |            |                   |                   |
| Kassa och bank                                 | 12         | 1 443 999         | 1 654 887         |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |            | <b>2 306 641</b>  | <b>2 170 634</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                        |            | <b>34 491 615</b> | <b>34 593 293</b> |

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

24 623 410

24 623 410

Fond för yttre underhåll

1 268 763

1 145 163

**Summa bundet eget kapital**

**25 892 173**

**25 768 573**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-1 166 342

-1 065 321

Årets resultat

-91 281

22 579

**Summa fritt eget kapital**

**-1 257 623**

**-1 042 742**

**Summa eget kapital**

**24 634 550**

**24 725 831**

#### Långfristiga skulder

13

Övriga skulder till kreditinstitut

14

4 000 000

7 100 000

#### Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

14

5 600 000

2 500 000

Leverantörsskulder

27 494

49 000

Skatteskulder

4 365

5 698

Övriga skulder

0

18 426

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

15

225 206

194 338

**Summa kortfristiga skulder**

**5 857 065**

**2 767 462**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**34 491 615**

**34 593 293**

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

|                                                     |         |         |
|-----------------------------------------------------|---------|---------|
| Resultat efter finansiella poster                   | -91 281 | 22 580  |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet | 237 685 | 237 685 |
| Förändring skatteskuld/fordran                      | -1 333  | 1 677   |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

145 071                      261 942

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

|                                       |        |         |
|---------------------------------------|--------|---------|
| Förändring av kortfristiga fordringar | -7 377 | -13 551 |
| Förändring av kortfristiga skulder    | -9 064 | 100 836 |

### Kassaflöde från den löpande verksamheten

128 630                      349 227

### Årets kassaflöde

128 630                      349 227

### Likvida medel och avräkningskonto

Likvida medel och avräkningskonto vid årets början                      2 135 864                      1 786 637

Likvida medel och avräkningskonto vid årets slut                      2 264 494                      2 135 864

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag samt Bokföringsnämndens allmänna råd BRFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningarnas årsredovisningar.

#### Redovisningsprinciper för enskilda balansposter

#### Anläggningstillgångar

##### *Materiella anläggningstillgångar*

|                         |                |
|-------------------------|----------------|
| Byggnader               | 0,86% / 116 år |
| Fastighetsförbättringar | 0,86% / 116 år |

### Not 2 Årsavgifter och hyror

|                            | 2024             | 2023             |
|----------------------------|------------------|------------------|
| Årsavgifter                | 1 178 032        | 1 126 461        |
| Hyror garage och p-platser | 25 200           | 21 113           |
| Fakturerade kostnader      | 53               | -56              |
|                            | <b>1 203 285</b> | <b>1 147 518</b> |

I årsavgiften ingår vatten, värme, TV-basutbud ComHem.

### Not 3 Fastighetsskötsel

|                             | 2024           | 2023           |
|-----------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetssköts             | 77 537         | 100 077        |
| Städning                    | 35 643         | 0              |
| Gårdsskötsel och snöröjning | 6 362          | 0              |
| Förbrukningsmaterial        | 0              | 293            |
|                             | <b>119 542</b> | <b>100 370</b> |

### Not 4 Reparationer och underhåll

|                              | 2024          | 2023     |
|------------------------------|---------------|----------|
| Reparation lås               | 5 630         | 0        |
| Reparation tvättstuga        | 2 234         | 0        |
| Reparation VA                | 3 250         | 0        |
| Reparation av installationer | 2 094         | 0        |
| Övriga reparationer          | 19 007        | 0        |
| Planerat underhåll           | 48 807        | 0        |
|                              | <b>81 022</b> | <b>0</b> |

#### Not 6 Drifts- och taxebundna kostnader

|                                | 2024           | 2023           |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel                   | 33 513         | 35 043         |
| Värme hushåll                  | 242 598        | 247 144        |
| Vatten- och avlopp             | 63 890         | 37 417         |
| Sophämtning, sopsug, grovsopor | 55 565         | 46 461         |
| Fastighetsförsäkring           | 29 767         | 27 873         |
| Kommunikation                  | 16 960         | 14 006         |
| Kommunal fastighetsavgift      | 45 639         | 44 492         |
| Myndighetskrav                 | 6 732          | 0              |
|                                | <b>494 664</b> | <b>452 436</b> |

#### Not 7 Förvaltnings- och externa kostnader

|                                                 | 2024           | 2023           |
|-------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Förvaltningsarvode ekonomisk förvaltning        | 47 574         | 58 648         |
| Revisionsarvode                                 | 22 500         | 37 594         |
| Pant & överlåtelsekostnad (motsvaras av intäkt) | 0              | 966            |
| Möteskostnader styrelse och stämma              | 30 244         | 43 575         |
| Övriga förvaltningskostnader                    | 10 856         | 28 535         |
|                                                 | <b>111 174</b> | <b>169 318</b> |

#### Not 8 Ersättning till styrelse

Föreningen har ingen anställd personal

|                  | 2024          | 2023          |
|------------------|---------------|---------------|
| Styrelsearvoden  | 30 000        | 30 000        |
| Sociala avgifter | 9 426         | 9 426         |
|                  | <b>39 426</b> | <b>39 426</b> |

#### Not 9 Byggnader och mark

|                                                 | 2024-12-31        | 2023-12-31        |
|-------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ingående anskaffningsvärden                     | 35 810 890        | 35 810 890        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>35 810 890</b> | <b>35 810 890</b> |
| Ingående avskrivningar                          | -3 388 231        | -3 150 546        |
| Årets avskrivningar                             | -237 685          | -237 685          |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-3 625 916</b> | <b>-3 388 231</b> |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>32 184 974</b> | <b>32 422 659</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 16 200 000        | 16 200 000        |
| Taxeringsvärden mark                            | 25 000 000        | 25 000 000        |
|                                                 | <b>41 200 000</b> | <b>41 200 000</b> |
| Bokfört värde byggnader                         | 24 124 974        | 24 362 659        |
| Bokfört värde mark                              | 8 060 000         | 8 060 000         |
|                                                 | <b>32 184 974</b> | <b>32 422 659</b> |

#### Not 10 Övriga fordringar och bankkonto hos förvaltare

|                              | 2024-12-31     | 2023-12-31     |
|------------------------------|----------------|----------------|
| Likvida medel på skattekonto | 4 641          | 5 060          |
| Avräkningsfordran på Fastum  | 820 495        | 480 977        |
|                              | <b>825 136</b> | <b>486 037</b> |

#### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                          | 2024-12-31    | 2023-12-31    |
|--------------------------|---------------|---------------|
| Brandkontoret försäkring | 15 442        | 14 326        |
| Tele2 (ComHem)           | 4 305         | 4 240         |
| Virtuella system         | 0             | 2 770         |
| Ekonomisk förvaltning    | 14 865        | 0             |
|                          | <b>34 612</b> | <b>21 336</b> |

#### Not 12 Checkräkningskredit

|                                                    | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|----------------------------------------------------|------------|------------|
| Beviljat belopp på checkräkningskredit uppgår till | 100 000    | 100 000    |
| Utnyttjad kredit uppgår till                       | 0          | 0          |

#### Not 13 Långfristiga skulder

|                                                            | 2024-12-31 | 2023-12-31 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Skulder som ska betalas senare än fem år efter balansdagen | 0          | 0          |
|                                                            | <b>0</b>   | <b>0</b>   |

#### Not 14 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

| Långgivare                           | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2024-12-31 | Lånebelopp<br>2023-12-31 |
|--------------------------------------|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Swedbank                             | 1,65           | 2025-02-25                | 3 100 000                | 3 100 000                |
| Swedbank                             | 3,23           | 2025-02-28                | 2 500 000                | 2 500 000                |
| Swedbank                             | 2,80           | 2027-04-23                | 4 000 000                | 4 000 000                |
|                                      |                |                           | <b>9 600 000</b>         | <b>9 600 000</b>         |
| Kortfristig del av långfristig skuld |                |                           | 5 600 000                | 2 500 000                |

Lånens syfte är långfristigt men regelverket kräver numer att lån för omförhandling med slutbetalningsdatum kommande år skall klassificeras som kortfristigt. Därutöver klassificeras avtalade amorteringar för nästkommande år som kortfristig skuld.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                               | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|
| Styrelsearvode                | 30 000            | 30 000            |
| Sociala avgifter              | 9 426             | 9 426             |
| Räntor                        | 29 824            | 23 959            |
| Fastighetsel                  | 2 718             | 4 478             |
| Uppvärmning                   | 33 786            | 28 250            |
| Sophämtning                   | 655               | 655               |
| Städ                          | 8 445             | 0                 |
| Underhåll                     | 48 807            | 0                 |
| Fastighetsskötsel             | 0                 | 8 098             |
| Övriga upplupna kostnader     | 6 732             | 0                 |
| Förbetalda avgifter kvartal 1 | 54 812            | 89 472            |
|                               | <b>225 205</b>    | <b>194 338</b>    |

**Not 16 Ställda säkerheter**

|                      | <b>2024-12-31</b> | <b>2023-12-31</b> |
|----------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckning | 11 400 000        | 11 400 000        |
|                      | <b>11 400 000</b> | <b>11 400 000</b> |

Den dag som framgår av respektive befattningshavares elektroniska underskrift

Pia Oksanen  
Ordförande

Zolle Baleng

Maja Robsén

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor  
Borev Revision AB

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning\_2024\_BRF\_Kruthusbacken\_80.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-21 07:23:33

Dokumentet är undertecknat av:

|                                                                                                                                    |                     |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
|  PIA OKSANEN (19640907XXXX) Styrelsemedlem         | 2025-05-18 15:28:36 |
|  MAJA ARZEDEH ROBSÉN (19630911XXXX) Styrelsemedlem | 2025-05-18 21:49:09 |
|  ZOLLE BALENG (19860508XXXX) Styrelsemedlem        | 2025-05-20 11:26:55 |
|  Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor              | 2025-05-21 07:23:32 |



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Årsredovisning\_2024\_BRF\_Kruthusbacken\_80.pdf (672950 byte)

B31701E07E6492953CB265843CB106D330DC188F54302E5A6E627CEC938D884E0DEF64453B36F28DE643  
1F63DE95B9B0C78DCBFD103D21F07324CD8AD1698BCD

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 summera support

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kruthusbacken 80, org.nr 769614-3754

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kruthusbacken 80 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31.

Enligt min 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.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### Revisorns ansvar

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kruthusbacken 80 för räkenskapsåret 2024-01-01 – 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den dag som framgår av min elektroniska signatur

---

Tomas Ericson  
Auktoriserad revisor

# Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Revisionsberättelse.pdf

Kvittensen skapad: 2025-05-21 07:24:24

Dokumentet är undertecknat av:



Tomas Ericson (19780828XXXX) Revisor

2025-05-21 07:24:24



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):  
Revisionsberättelse.pdf (365418 byte)

5330568122BE8E725B8E7B3CD0BAA75711CC7C7F857324B92F434C65375EA6EA564408A1D52A13AF74C7  
82A0636C5B3FE3824AF73085A1A2776E71EE96D7C5D6

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - [www.summera.support](http://www.summera.support)

 **summera**support