



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Musteriet i Stockholm

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-6485 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1979. Föreningens stadgar beslutades senast av föreningsstämman i maj 2024. De registrerades på Bolagsverket först 2025-03-11 pga ett misstag i kommunikationen.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bränneriet 4	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1983
Bränneriet 7	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2033-09-01	1983

Totalt 2
objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Stockholms Stads Brandförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m²
1	lokaler (hyresrätt)	121
47	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 492
2	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	95
16	förråd	122
Totalt 66 objekt		3 830

Föreningens lägenheter fördelas på: 23 st 2 rok, 13 st 3 rok, 9 st 4 rok, 2 st 5 rok.



Föreningen äger dessutom

Namn	Typ	Org. Nr	Andel	Ändamål
Stockholm Bränneriet GA:1	G:A	716418-3951	4,836	Mottagningsstation för sopor med till denna anslutna soptransportör och andra ledningar tillhörande sopsugsystemet

Totalt 1 objekt

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Ann-Katrin Persson	Ordförande	2022-05-24	
Tomas Rimming	Ledamot	2024-06-05	
Robert Holst	Ledamot	2007-05-03	
Marie Anderstedt	Ledamot	2023-06-08	
Ulrika Fält	Ledamot	2022-08-29	
Cecilia Högvist	Ledamot	2023-06-08	
Martin Groth	Ledamot	2020-06-17	2024-06-05
Sandra Strömgren	Ledamot	2024-06-05	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Robert Holst och Cecilia Högvist.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Ann-Katrin Persson, Robert Holst och sedan föreningsstämman 2024 Tomas Rimming och tom föreningsstämman 2024 Martin Groth.

Revisorer har varit: Bo Franzén med Patricia Fransson som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gunnel Renntoft, Claudia Chavez Martins och Karin Bolin, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-20. På stämman deltog 19 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har höjts med 12% från 2024-04-01.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.
Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

Stämman ska besluta om reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-09-28.

2024 var ett år då ekonomin fortsatte att utmana. I slutet av 2023 upptäcktes en fuktskada vid den sjätte terrassen av de sex terrasser som byggdes till efter att huset uppfördes. Under året har skadan åtgärdats och det har kostat knappt 700 000 kronor. Alla terrasserna är nu åtgärdade. Resultatet 2024 har påverkats av dessa kostnader eftersom det varken ses som planerat underhåll eller investering. När man bedömer föreningens ekonomi är det viktigt att ha i åtanke att 2021 och 2024 påverkats av åtgärdandet av fuktskadorna. Det syns både på resultatet och på nyckeltalet sparande per kvm de två åren. Terrasserna är, i likhet med balkongerna, föreningens ansvar. Föreningens försäkring täcker inte kostnader för skador av inträngande vatten, vilket är standard för fastighetsförsäkringar.

Under 2024 har vi varit tvingade att åtgärda vår pumgrop, takluckorna i 11an och ruttna bräder vid odlingslotterna. Om vi jämför med 2023 hade vi inga stora underhållsprojekt då.

Rensat för fuktskadan på knappt 700 000 är resultatet som 2023 och något bättre än budget. Men då ingår att vi höjde avgifterna den 1 april 2024 och att vi haft större underhållsarbeten 2024 än 2023. Vi har nu gått över till den redovisningsmetod som kallas K3 och som vi strävat efter de senaste åren. Den gör att vi får ett mer rättvisande resultat än tidigare när vi i princip använt kontantmetoden, K2,

Vi har under ett par år haft tre olika ekonomer på HSB som sköter vår ekonomiförvaltning. Det har gjort att det varit onödigt svårt att få en klar bild av ekonomin. Sedan november 2024 har vi en ny ekonom som vi hoppas stannar ett tag. Styrelsen kan nu ta itu med att med stöd av HSB bedöma långsiktig avgiftsnivå i relation till det löpande och till den underhållsplan som ligger med ett bättre underlag än tidigare.

Under året har till sist sortering av matavfall nått Reimorsholme och i december infördes ett nytt system med särskilda påsar för matavfall.

Under året har vi genomfört våra vanliga vår och höststädningar, med stor uppslutning och trevlig samling kring en enkel lunch. Styrelsen har också inventerat radiatorer och handdukstorkar i syfte att få bättre flöde och legionellasäkra för framtiden.

Det avtal som styrelsen tecknade med Brandsäkra 2023 angående brandskydd och som löper i två år har implementeras under året.

Den avtalsgenomgång styrelsen gjort har kommit till fastighetsförvaltaravtalet där vi tagit in ett antal offerter.

2025 året när detta skrivs kommer vi att renovera/byta hiss. Om vi byter hiss kommer det inte att påverka resultatet särskilt under 2025 men vi kommer att behöva låna för att finansiera investeringen.

Fyra nya medlemmar har godkänts varav en har flyttat in. Välkomna till alla!

Det negativa resultatet beror framförallt på kostnaden för fuktskadan. Styrelsen kommer under våren 2025 att anlita HSBs ekonomer för att hitta en hållbar avgiftsnivå för att dels få balans i den årliga driften men också för att finansiera underhållsbehovet framåt.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2016	Stor översyn av plasttak, kompletteringar av täcklistor på Reimersholmsg. 11
2016	Renovering av tvättstugan på Reimersholmsg. 11.
2016	Renovering av trapphus Reimersholmsg. 3
2017	Fiberdragning.
2017	Styrsystemet för taket har renoverats.
2017	Lagt om plattor på grillplatsen.
2017	Ventilation och stor översyn av fläktrum.
2018	Renovering av fönster hela fastigheten Reimersholmsg 11
2019	Div fasadrenoveringar och målning. Reimersholmsgatan 3
2019	Reparation av motor och div tillbehör i anläggningen.
2019	Reparation av plåttak samt byte av gångbrygga. Reimersholmsgatan 17
2019	Byte av termostater till radiator i vissa lägenheter. Reimersholmsgatan 11
2019	Översyn av föreningens allmänna radiatorer. Reimersholmsgatan 11
2019	Byte till ledljus i alla små utrymmen i fastigheten. Reimersholmsgatan
2019	Förstärkning av våra entrédörrar brytskydd. Reimersholmsgatan 11
2019	Byte av låskistor i 2 entréer samt låscylindrar, Reimersholmsgatan
2020	Ny läggning av hela taket samt plåtarbeten Reimersholmsgatan 3
2021	Byte av 9 st stolparmaturer på gården Reimersholmsgatan 11
2021	Byte av värmekabelanläggning
2021	Renovering av 2st balkonger pga läckage
2022	Måla och säkerställa yttertak på Reimersholmsgatan 11
2022	OVK
2022	Ventilationsanläggningen samt styrsåp
2023	2023 genomfördes inga större åtgärder
2024	Renovering av balkonger pga fuktskada, reparation av lyftmekanismen till taket i innergården R11 samt renovering av pumpgröp

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

Årtal	Åtgärd
2025	Helrenovering av hissen, renovering av fönster Reimersholmsgatan 3,
2026	Byte av plastgolv i motionsrum
2027	Byte av fjärrvärmecentral, renovering av utanpåliggande balkonger, byte av akustikplattor, målning trapphus
2028	Renovering av fönster och dörrar Reimersholmsgatan 11 och 17, byte av plastgolv R11.
2029	Fortsatt fönsterrenovering R11, R17

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 1 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 1 och avgått 1 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 66.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	101	82	-6	-146	178
Skuldsättning, kr/kvm	2 413	2 413	2 425	1 933	1 733
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	2 646	2 646	2 576	2 188	1 902
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	2
Energikostnad, kr/kvm	312	312	224	207	186
Årsavgifter, kr/kvm	968	864	772	772	771
Årsavgifter/totala intäkter, %	81	79	79	80	79
Totala intäkter, kr/kvm	1 090	996	832	821	845
Nettoomsättning, tkr	4 144	3 773	3 507	3 512	3 485
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 014	-281	-1 747	-996	-738
Soliditet, %	60	62	62	68	73

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på en vattenskada på en terrass och att underhållskostnaderna varit högre än föregående år. Det beror också på en obalans mellan intäkter och kostnader.

Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 101 kr/m².

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	16 291 999	0	0	16 291 999
Upplåtelseavgifter, kr	2 635 696	0	0	2 635 696
Underhållsfond, kr	5 095 123	0	670 528	5 765 651
S:a bundet eget kapital, kr	24 022 818	0	670 528	24 693 346
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-7 244 203	-281 267	-670 528	-8 195 998
Årets resultat, kr	-281 267	281 267	-1 013 582	-1 013 582
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-7 525 470	0	-1 684 110	-9 209 580
S:a eget kapital, kr	16 497 348	0	-1 013 582	15 483 766

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 893 000 kr varav 399 000 kr avser 2023 års avsättning samt ianspråktagande skett med 222 472 kr, varav 16 100 kr avser ianspråktagande 2023.

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	-7 908 371
Årets resultat, kr	-1 013 582
Reservation till underhållsfond, kr	-494 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	206 372
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-9 209 581

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-9 209 581
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	4 143 683	3 773 064
Övriga rörelseintäkter	Not 3	31 850	40 524
Summa Rörelseintäkter		4 175 533	3 813 588
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-4 059 900	-2 996 308
Övriga externa kostnader	Not 5	-132 345	-104 014
Personalkostnader	Not 6	-70 110	-43 930
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-531 447	-578 978
Summa Rörelsekostnader		-4 793 802	-3 723 230
Rörelseresultat		-618 269	90 358
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	952	1 058
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 8	-396 265	-372 683
Summa Finansiella poster		-395 314	-371 625
Resultat efter finansiella poster		-1 013 582	-281 267
Resultat före skatt		-1 013 582	-281 267
Årets resultat		-1 013 582	-281 267

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 9	24 012 431	24 543 878
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		24 012 431	24 543 878
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	969	969
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		969	969
Summa Anläggningstillgångar		24 013 400	24 544 847

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	1 331 325	1 711 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	451 070	465 338
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		1 782 396	2 176 513
Summa Omsättningstillgångar		1 782 396	2 176 513
Summa Tillgångar		25 795 795	26 721 360

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	18 927 695	18 927 695
Fond för yttre underhåll	5 765 651	5 095 123
Summa Bundet eget kapital	24 693 346	24 022 818

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-8 195 998	-7 244 203
Årets resultat	-1 013 582	-281 267
Summa Ansamlad förlust	-9 209 580	-7 525 470

Summa Eget kapital	15 483 766	16 497 348
--------------------	------------	------------

Skulder

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	9 240 600	9 240 600
Leverantörsskulder		458 916	339 261
Skatteskulder		8 287	15 885
Övriga kortfristiga skulder	Not 14	33 630	33 630
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	570 597	594 636
Summa Kortfristiga skulder		10 312 030	10 224 012

Summa Skulder	10 312 030	10 224 012
---------------	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder	25 795 795	26 721 360
--------------------------------	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-618 269	90 358
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	531 447	578 978
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	531 447	578 978
Erhållen ränta	952	1 058
Erlagd ränta	-417 163	-331 454
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-503 033	338 940
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	16 053	-26 768
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	108 916	50 481
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	124 969	23 713
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-378 064	362 653
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	0	-130 000
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-130 000
Årets kassaflöde	-378 064	232 653
Likvida medel vid årets början	1 700 076	1 467 422
Likvida medel vid årets slut	1 322 011	1 700 076

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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattning

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

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

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	8494 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. För 2024 års nyckeltal har en justering gjorts då de kostnader som härrör från de fuktskador föreningen har haft under året har lyfts bort från uträkningen. Liknande justering har inte gjorts 2020-2023.

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. Nytt nyckeltal visas fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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). Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att medlemmarnas förbrukning (IMD) är inkluderat fr o m 2023.

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Nyckeltalet avviker fr o m 2023, ny beräkning enl BFNAR 2023:1. Avvikelsen i nyckeltalet jämfört med tidigare år beror på att individuell mätning av el, värme, vatten ingår from 2023

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Nytt nyckeltal fr o m 2023 enl BFNAR 2023:1. Perioden 2022-2019 har inte beräknats, därav 0.

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 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	3 220 192	2 875 145
	Årsavgifter lokaler	159 043	142 004
	Hyror lokaler	244 308	221 166
	Hyror förbrukningsbaserad	357 104	351 704
	Hyror informationsöverföring	101 406	110 020
	Hyror övrigt	56 457	52 862
	Övriga primära intäkter	33 514	20 163
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	4 172 024	3 773 064
	Återbet felaktig tv-avgift	-28 341	0
	<i>Summa</i>	-28 341	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	4 143 683	3 773 064

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	31 850	40 524
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	31 850	40 524
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-291 505	-279 018
	Snö och halk-bekämpning	-51 099	-56 313
	Reparationer	-339 566	-224 828
	Planerat underhåll	-206 372	-16 100
	Vattenskador	-686 186	0
	El	-128 006	-133 379
	Uppvärmning	-839 938	-835 606
	Vatten	-227 874	-187 054
	Sophämtning	-4 085	-15 242
	Fastighetsförsäkring	-55 856	-50 808
	Kabel-TV och bredband	-85 320	-116 993
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-136 370	-134 443
	Förvaltningsavtalskostnader	-89 165	-77 295
	Tomträttsavgäld	-853 233	-834 533
	Övriga driftkostnader	-65 326	-34 695
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-4 059 900	-2 996 308
Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-7 142	-6 974
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-26 538	-13 907
	Administrationskostnader	-11 696	-1 969
	Extern revision	-16 250	-15 000
	Medlemsavgifter	-16 834	-13 390
	Föreningsverksamhet	-27 113	-29 364
	Övriga förvaltningskostnader	-26 772	-23 410
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-132 345	-104 014
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-990	-990
	Övriga arvoden	-54 480	-34 530
	Sociala avgifter	-14 640	-8 410
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-70 110	-43 930

Not 7	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	703	648
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	249	410
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	952	1 058
Not 8	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-395 676	-372 443
	Övriga räntekostnader	-589	-240
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-396 265	-372 683
Not 9	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	30 383 974	30 253 974
	Årets investeringar	0	130 000
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	30 383 974	30 383 974
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-5 840 096	-5 261 118
	Årets avskrivningar	-531 447	-578 978
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-6 371 543	-5 840 096
	<i>Utgående redovisat värde</i>	24 012 431	24 543 878
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	52 000 000	52 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	3 000 000	3 000 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	109 000 000	109 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	2 976 000	2 976 000
	<i>Summa</i>	166 976 000	166 976 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	15 272 000	15 272 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	15 272 000	15 272 000
Not 10	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Ingående värde andra långfristiga värdepappersinnehav	469	469
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	969	969

Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB

1 322 011

1 700 076

Övriga fordringar

9 314

11 099

Summa Övriga fordringar

1 331 325

1 711 175

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

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

451 070

465 338

Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

451 070

465 338

Not 13	Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	2024-12-31
--------	---	------------

Låneinstitut

Räntesats

Konv.datum

Belopp

Nästa års
amortering

Nordea

3,46%

2025-10-20

7 640 600

0

Nordea

3,28%

2025-02-13

1 600 000

0

9 240 600

0

Nästa års amortering av långfristig skuld

0

Lån som ska konverteras inom ett år

9 240 600

Kortfristig del

9 240 600

Not 14	Övriga kortfristiga skulder	2024-12-31	2023-12-31
--------	-----------------------------	------------	------------

Övriga skulder

Depositioner

15 000

15 000

Övriga kortfristiga skulder

18 630

18 630

Summa Övriga skulder

33 630

33 630

Not 15	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2024-12-31	2023-12-31
--------	--	------------	------------

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter

284 207

292 413

Upplupna räntekostnader

62 187

83 085

Övriga upplupna kostnader

224 203

219 138

Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

570 597

594 636

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 Musteriet i Stockholm, org.nr. 716416-6485

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Musteriet 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 Musteriet 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

Joakim Häll
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bo Franzén
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

ANN-KATRIN PERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 09:56:16



TOMAS RIMMING

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 13:52:27



MARIE ANDERSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:42:21



ROBERT HOLST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 11:42:53



SANDRA STRÖMGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:26:41



ULRIKA FÄLT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 16:30:41



CECILIA HÖGKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-28 kl. 10:18:36



BO FRANZÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:42:05



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:34:48



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Musteriet i Stockholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BO FRANZÉN

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 15:30:58



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:34:32



HSB – där möjligheterna bor