



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Bostadsrättsförening
Gruvan i Stockholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716417-5411 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 1981. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-02-13.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaden på fastigheten i Stockholm kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Gruvan 3	1925-01-01	1925

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. Det ingår inget kollektivt bostadsrättstillägg, varför det åligger medlemmarna att själva se till att ett sådant skydd ingår i de individuella hemförsäkringarna. I försäkringen ingår styrelseansvar. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
2	lokaler (hyresrätt)	158
12	garageplatser	0
45	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3 296
Totalt 59 objekt		3 454

Föreningens lägenheter fördelas på: 9 st 1 rok, 26 st 2 rok, 1 st 3 rok, 7 st 4 rok, 1 st 5 rok, 1 st 6 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Michael Tedengren	Ordförande	2016-08-24	
Göran Wennerström	Ledamot	2024-05-14	
Johan Fischier	Ledamot	2022-06-09	
Sara Ekbladh	Ledamot	2015-04-27	
Agneta Birgitta Larsson	Ledamot	2018-08-30	
Johan Sporröng	Ledamot	2023-05-10	
Elena Ilchishina	Ledamot	2023-02-15	
Karl Gugler	Ledamot	2023-05-10	2024-05-14
Johan Larsson	Suppleant	2022-06-09	

Styrelsen har under året hållit 14 st protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Göran Wennerström, Michael Tedengren, Sara Ekbladh och Agneta Birgitta Larsson.

Revisorer har varit: Nils Öström med Stefan Löfkvist som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Gustav Broman (ordförande), David Benson och Charlotta von Kraemer, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07. På stämman deltog 26 röstberättigade medlemmar, varav 21 närvarande och 5 via fullmakt.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

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.

Vi har under 2024 installerat 4 st laddplatser i garaget för laddning av eldrivna fordon.

Föreningens skulder till kreditinstitut per sista december 2024 uppgick till 1 784 tkr som dock löstes i sin helhet den sista januari 2025. Vi är således i skrivande stund en helt skuldfri förening.

Föreningen har således en god ekonomi och styrelsen ser i dagsläget inget behov av att höja avgifterna för att bekosta de närmaste årens planerade underhåll och investeringsbehov. Dock är vi medvetna om kostnadsökningarna gällande energi, vatten och övriga driftskostnader, så vi kommer att göra en ordentlig genomlysning av föreningens ekonomi inför resten av 2025 och 2026, och utesluter inte att en avgiftshöjning kan komma ifråga.

Vi har nu lagt en budget i balans för 2025.

Med anledning av flera vattenskador och andra olägenheter efter tidigare ombyggnationer inne i lägenheterna, avser styrelsen

att även fortsättningsvis vara restriktiv i frågor om tillåtande av åtgärder som påverkar, eller kan komma att påverka, egendom som föreningen ansvarar för, t.ex. vatten- och avloppsrör samt ventilation. Styrelsen vill här påpeka att den lagändring som trädde i kraft den 1 januari 2023 ger föreningen betydligt större möjligheter att hålla en restriktiv linje gällande ombyggnationer.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1992	Stambyte
1999?	Fastigheten el drogs om - fram till respektive lägenhets elcentral
2000?	Fönstren mot gatan renoverades
2017	Trapphusen renoverades och målades om
2017	Bergvärme installerades
2019	Taket renoverades
2022	Hisskorgarna byttes ut och hissarnas maskineri renoverades
2023	Föreningens vådringsbalkongerna byttes ut i samband med balkongbygget in mot gården
2024	4 st laddplatser för eldrivna fordon installerades i föreningens garage

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

Årtal	Åtgärd
2025	Innergårdens dränering och tätskikt ska ses över och vid behov åtgärdas
2026	Fönsterbyte mot gården (beslutat) - återställa tidstypiska fönster och öka ljusinsläpp

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 3 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 66 och under året har det tillkommit 6 och avgått 5 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 67.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	55	56	10	50	210
Skuldsättning, kr/kvm	516	516	516	574	571
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	541	541	0	0	0
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	227	221	173	129	104
Årsavgifter, kr/kvm	431	431	431	476	475
Årsavgifter/totala intäkter, %	69	71	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	600	581	761	562	607
Nettoomsättning, tkr	1 985	1 841	2 527	1 941	2 095
Resultat efter finansiella poster, tkr	-285	-484	-541	-630	347
Soliditet, %	85	85	80	82	77

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år. I totalyta är inte garageyta i med i beräkning.

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

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

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

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. 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.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på avskrivningar. Föreningen gör även de avskrivningar/återinvesteringar som vår ekonomiska förvaltare (HSB) rekommenderar, varför styrelsen gör bedömningen att vi avsätter medel för framtida underhåll av fastigheten.

Föreningen har, som framgår tidigare, en obefintlig räntekänslighet, och betalar ingen tomträttsavgäld då vi själva äger marken.

Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten är positivt med 194 898 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 55 kr/m2.

Styrelsen anser med anledning av ovan att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	1 623 134	0	0	1 623 134
Kapitaltillskott/extra insats, kr	1 854 833	0	0	1 854 833
Upplåtelseavgifter, kr	7 918 512	0	0	7 918 512
Underhållsfond, kr	2 169 681	0	234 000	2 403 681
S:a bundet eget kapital, kr	13 566 160	0	234 000	13 800 160
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-40 954	-484 449	-234 000	-759 403
Årets resultat, kr	-484 449	484 449	-285 444	-285 444
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-525 403	0	-519 444	-1 044 847
S:a eget kapital, kr	13 040 757	0	-285 444	12 755 313

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 234 000 kr samt ianspråktagande skett med 0 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	-525 403
Årets resultat, kr	-285 444
Reservation till underhållsfond, kr	-234 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 044 847

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 044 847
------------------------------------	-------------------

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	1 984 843	1 841 061
Övriga rörelseintäkter	Not 3	87 726	166 053
Summa Rörelseintäkter		2 072 569	2 007 114
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 663 834	-1 798 680
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 660	-113 251
Personalkostnader	Not 6	-111 041	-98 122
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-476 951	-474 471
Summa Rörelsekostnader		-2 364 486	-2 484 526
Rörelseresultat		-291 917	-477 412
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	27 204	14 327
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-20 731	-21 363
Summa Finansiella poster		6 473	-7 036
Resultat efter finansiella poster		-285 444	-484 449
Resultat före skatt		-285 444	-484 449
Årets resultat		-285 444	-484 449

BALANSRÄKNING

2024-12-312023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	12 199 593	12 639 305
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		12 199 593	12 639 305
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		500	500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		500	500
Summa Anläggningstillgångar		12 200 093	12 639 805

Omsättningstillgångar

<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11	0
Övriga kortfristiga fordringar	Not 11	2 707 560	1 423 934
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	131 899	100 772
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		2 839 470	1 524 706
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		0	1 200 000
<i>Summa Kortfristiga placeringar</i>		0	1 200 000
Summa Omsättningstillgångar		2 839 470	2 724 706
Summa Tillgångar		15 039 563	15 364 511

BALANSRÄKNING

2024-12-31

2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	11 396 479	11 396 479
Fond för yttre underhåll	2 403 681	2 169 681
Summa Bundet eget kapital	13 800 160	13 566 160

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	-759 403	-40 954
Årets resultat	-285 444	-484 449
Summa Ansamlad förlust	-1 044 847	-525 403

Summa Eget kapital	12 755 313	13 040 757
--------------------	------------	------------

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 13	0	1 783 789
Summa Långfristiga skulder		0	1 783 789

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 783 789	0
Leverantörsskulder		107 280	128 218
Skatteskulder	Not 14	10 531	19 384
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	61 795	77 722
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	320 855	314 641
Summa Kortfristiga skulder		2 284 250	539 965

Summa Skulder		2 284 250	2 323 754
---------------	--	-----------	-----------

Summa Eget kapital och skulder		15 039 563	15 364 511
--------------------------------	--	------------	------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat -291 917 -477 412

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 476 951 474 471

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

476 951 474 471

Erhållen ränta

30 596 10 935

Erlagd ränta

-20 731 -21 363

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

194 898 -13 369

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -9 247 45 102

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder -39 504 -536 687

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

-48 751 -491 585

Kassaflöde från den löpande verksamheten

146 148 -504 954

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -37 239 -2 198 159

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-37 239 -2 198 159

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av medlemsinsatser 0 1 854 833

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

0 1 854 833

Årets kassaflöde

108 909 -848 280

Likvida medel vid årets början

2 586 107 3 434 387

Likvida medel vid årets slut

2 695 016 2 586 107

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.
Maskiner och inventarier är avskrivna	0 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.

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	1 421 496	1 421 496
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	69 950	21 257
	Hyror lokaler	298 848	230 643
	Hyror garage och parkeringsplatser	136 800	136 800
	Hyror förbrukningsbaserad	0	0
	Hyror övrigt	5 600	1 800
	Övriga primära intäkter	52 149	29 065
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	1 984 843	1 841 061
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	1 984 843	1 841 061
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Försäkringsersättningar	36 708	0
	Övriga sekundära intäkter	51 018	166 053
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	87 726	166 053
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-213 454	-195 543
	Snö och halk-bekämpning	-24 888	-27 088
	Reparationer	-150 665	-80 383
	Planerat underhåll	0	-202 928
	Försäkringsskador	-62 379	0
	El	-401 103	-433 650
	Uppvärmning	-269 751	-241 349
	Vatten	-111 757	-88 740
	Sophämtning	-63 930	-55 077
	Fastighetsförsäkring	-57 796	-53 024
	Kabel-TV och bredband	-117 517	-139 947
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-125 736	-125 251
	Förvaltningsavtalskostnader	-63 933	-155 701
	Övriga driftkostnader	-925	0
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-1 663 834	-1 798 680

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-2 849	-5 510
	Administrationskostnader	-12 893	-8 075
	Extern revision	-16 875	-16 250
	Konsultkostnader	0	-41 975
	Medlemsavgifter	-20 880	-4 805
	Föreningsverksamhet	-27 146	-23 281
	Övriga förvaltningskostnader	-32 018	-13 356
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-112 660	-113 251
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-6 550	-3 500
	Övriga arvoden	-79 000	-72 000
	Sociala avgifter	-25 491	-22 622
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-111 041	-98 122
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-476 951	-474 468
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-3
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-476 951	-474 471
Not 8	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	7 861	4 463
	Ränteintäkter placeringar	19 189	9 848
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	154	16
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	27 204	14 327
Not 9	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	-20 692	-20 692
	Övriga räntekostnader	-39	-671
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-20 731	-21 363

Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	23 252 188	21 054 032
	Ingående anskaffningsvärde mark	876 000	876 000
	Årets investeringar	37 239	2 198 156
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	24 165 427	24 128 188
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-11 488 883	-11 014 415
	Årets avskrivningar	-476 951	-474 468
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-11 965 834	-11 488 883
	<i>Utgående redovisat värde</i>	12 199 593	12 639 305
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	46 000 000	46 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 160 000	2 160 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	102 000 000	102 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 062 000	3 062 000
	<i>Summa</i>	153 222 000	153 222 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	7 936 500	7 936 500
	Varav i eget förvar	-2 241 500	-2 241 500
	<i>Ställda säkerheter</i>	5 695 000	5 695 000
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	2 695 016	1 386 107
	Övriga fordringar	12 544	37 827
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	2 707 560	1 423 934
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Upplupna ränteintäkter	0	3 392
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	131 899	97 380
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	131 899	100 772

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>
Stadshypotek AB	1,16%	2025-01-30	1 783 789	0
			1 783 789	0
Långfristig del			0	
Nästa års amortering av långfristig skuld			0	
Lån som ska konverteras inom ett år			1 783 789	
Kortfristig del			1 783 789	
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			1,16%	
Finns swap-avtal			Nej	

Not 14 Skatteskulder**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	10 531	19 384
<i>Summa Skatteskulder</i>	10 531	19 384

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

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	78 911	78 911
Momsskuld	-18 695	-1 189
Övriga kortfristiga skulder	1 579	0
<i>Summa Övriga skulder</i>	61 795	77 722

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**2024-12-31****2023-12-31**

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	134 921	135 587
Upplupna räntekostnader	1 724	1 724
Övriga upplupna kostnader	184 210	177 330
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	320 855	314 641

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 Bostadsrättsförening Gruvan i Stockholm, org.nr. 716417-5411

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Gruvan 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 Bostadsrättsförening Gruvan 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 provar 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

Nils Öström
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

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

MICHAEL TEDENGREN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 12:29:26



AGNETA BIRGITTA LARSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:55:51



ELENA ILCHISHINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 16:24:15



JOHAN FISCHIER

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 17:35:49



JOHAN SPORRONG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:22:04



SARA EKBLADH

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 15:21:23



GÖRAN WENNERSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 18:08:44



NILS ÖSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-23 kl. 08:49:28



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:06:56



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

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

NILS ÖSTRÖM

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 16:28:15



JOAKIM HÄLL

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-24 kl. 17:06:43



HSB – där möjligheterna bor