



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Bränneriet i Stockholm



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm med säte i STOCKHOLM org.nr. 716416-4944 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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 1978. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-07.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Stockholm kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Bränneriet 2	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1980 och 1981
Bränneriet 3	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-10-01	1980 och 1981
Mälteriet 1	Stockholms Kommun/ Exploateringskontoret	10 år	2028-09-01	1980

Totalt 3 objekt

Samtliga i Stockholm kommun. Fastigheten STOCKHOLM BRÄNNERIET 2 upplåts av STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2028. Fastigheten STOCKHOLM BRÄNNERIET 3 upplåts av STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2028. Fastigheten STOCKHOLM MÄLTERIET 1 upplåts av STOCKHOLMS KOMMUN/ EXPLOATERINGSKONTORET med tomträtt. Tomträttsavtalet löper på 10 år. Nästa förnyelse är år 2028.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade Folksam .

Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår ej i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m.2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
343	garageplatser	0
15	lokaler (hyresrätt)	2918
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	602
2	p-platser	0
348	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	30760
Totalt 709 objekt		34280

Föreningens lägenheter fördelas på: 25 st 1 rok, 79 st 2 rok, 99 st 3 rok, 136 st 4 rok, 9 st 5 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Barbro Malmer	Ordförande	2020-06-12	
Noemi Katzenberg-Berger	Ledamot	2021-05-27	
Per Liedner	Ledamot	2018-05-24	
Freddi Lewin	Ledamot	2021-05-27	
Lennart Nilsson	Ledamot	2021-05-27	
Per Wernqvist	Ledamot	2019-05-18	
Birgitta Nordgren	Ledamot	2022-06-16	2022-09-22
Åse Johansson-Kristiansen	Ledamot	2020-06-12	
Andreas Fries	Ledamot	2020-06-12	
Elisabeth Ilskog	Ledamot	2020-06-12	2022-06-16
Ludvig Lindström	Ledamot	2021-05-27	

Styrelsen har under året hållit 15 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit Lennart Nilsson, Barbro Malmer, Ludvig Lindström, Birgitta Nordgren (tom 2022-09-22) och Liza Ilskog (tom 2022-06-15) två i förening.

Revisorer har varit: Katarina Wettre med Torsten Johansson, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos PricewaterhouseCoopers i Sverige AB.

Valberedning har varit: Fredrik Leinder (sammankallande), Jan Viitanen och Lars Edman valda vid föreningsstämman.

I tur att avgå 2022 är Andreas Fries, Barbro Malmer, Freddi Lewin, Lennart Nilsson, Noemi Berger, Per Liedner, Per Wernqvist.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-15. På stämman deltog 56 medlemmar varav 1 fullmakt .

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Den 1 januari 2022 höjdes månadsavgiften med 3 % och den 1 januari 2023 höjs avgiften med 3 %.

Styrelsens stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes den 21 september 2022. Behov av planering på kort och lång sikt

bekräftades. Därför ska utredningar avseende bl a horisontella avloppsstammar genomföras för att utveckla underhållsplanen. Några system, bl a belysning, måste ersättas då det inte längre är möjligt att få reservdelar till dem.

Ventilation för lägenheter

Länsstyrelsen beslutade sent om sidosider i juni 2022 att bevilja Bränneriet energisparbidrag enligt ansökan från december 2021. Beslutet medför prioritering av installation av nya ventilationsaggregat och undercentraler, baserat på erfarenheter från installation av tre ventilationsaggregat under juli 2022. Slutligt beslut om bidrag fattas efter redovisning senast i april 2024. Injustering och rensning av ventilationskanaler för ventilation i lägenheterna utförs i anslutning till installationerna.

Lokaler

Låghusdelen mellan Reimersholmsgatan 71 och 75 har fått nytt tak, delvis ny fasad efter dränering och renoverade fönster. Erfarenheter ligger till grund för bedömning av åtgärdsbehov.

En ny lokal med nya funktioner för förskolan Sagan tas i bruk i slutet av februari 2023, med exempelvis fettavskiljare och anpassad ventilation för lokalen. I bokslutet redovisas lokalen som ett pågående projekt då det inte är avslutat vid årsskiftet. Bränneriets styrelse har fattat beslut om att ändra redovisningsprincip under 2023.

Nya ventilationsaggregat i de två lokaler som disponeras av förskolan Karusellen har installerats, injustering återstår. Det gäller även ventilationsaggregat för lokaler vid Reimersholmsgatan 29. Bränneriet kan efter dessa arbetens avslutande redovisa att åtgärder med anledning av förelägganden från Miljöförvaltningen har slutförts.

Garageportarna har fått bättre sensorer, men arbete återstår. Flera arbeten för att förbättra brandskyddet i garaget har utförts.

Planeringen för renovering och nyttjande av lokalerna i Reimersholmsgatan 71 som Sagan lämnar har fortsatt under året.

Underhållsåtgärder

Under året har några avloppsstammar ersatts då behov har identifierats, vanligen utan annan skada. Styrelsen eftersträvar att arbeta förebyggande. Inträffade vattenskador har endast i ett par fall varit pga slitage utan har haft andra orsaker

Laddstolpar

Det har installerats 26 laddstolpar för laddning av elbilar i garaget. Hyran för garageplatserna är något högre för dessa platser. Debitering av kostnaderna för den el som laddas görs via ett system som Bränneriet just har tagit i bruk. Bränneriet har ansökt om bidrag för investeringskostnaden för installationen hos Naturvårdsverket. Inskickad redovisning bedöms under våren 2023.

Övriga väsentliga händelser

Förvaltning

Einar Mattsson förvaltning AB utför föreningens tekniska och administrativa förvaltning enligt kontrakt tom 2023-12-31. Styrelsen överväger löpande omfattning och inriktning för förvaltningen.

HSB Stockholm utför föreningens ekonomiska förvaltning, inkluderande bl a medlemservice, förvaltning lokaler, och arkiv mm enligt avtal tom 2023-12-31.

Byggsamordnare i Sverige AB har varit styrelsens stöd för projektledning av större projekt enligt avtal för varje projekt. Projektledning för renovering förskolan Sagan, ventilationsprojekten och stöd vid utredningar avseende friställd yta i Rhg 71 utförs av dem.

Anställd

Föreningen har en anställd på heltid som arbetar med fastighetsskötsel 50 % och administration 50 %. Vid längre bortovaro vikarierar fastighetsskötare från EM fastighetsförvaltning AB.

Lokaler, gemensamma anläggningar mm

Under försommaren infördes möjlighet att boka tvättstuga hemifrån eller via app, som komplement till bokning via informationstavla. Boende ska nu boka gästrum eller Åtting digitalt. De egna taggarna används vid inpassering och behov av expedition minskar.

På styrelsens uppdrag har inventering av lås- och passersystem utförts. Förslag om underhåll av lås och ytterligare utveckling av passersystemet planeras genomföras under vår 2023.

Beslutet på stämman 2022 om differentiering av hyran för Åttingen har medfört att styrelsen beslutat att en lägre hyresnivå gäller för måndagar och tisdagar.

Från sommaren 2022 har förskolan Sagan disponerat föreningslokalerna i Rhg 71 ("Studielokalen") och i Rhg 39 ("Bridgelokalen").

Bränneriet har tidigare upplåtit containern för grovsopor även till boende i andra bostadsrättsföreningar. Den har delvis upphört under 2023. Översyn av hela Bränneriets sophantering aktualiseras pga höga kostnader.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts

Årtal	Ändamål
2022	Brandskyddsåtgärder garaget
2022	Översyn och kontroll av skyddsrum
2022	Installation av el laddstolpar på 26 platser i garaget
2022	Översyn passersystem, installation bokningssystem för Åttingen och gästrummen
2022	OVK för lägenheter genomfört, uppföljning pågår
2022	Pågående arbeten med ny lokal för förskola i lokalen mellan Rhg 71 och Rhg 75.
2022	Låghusdelen förskola mellan Rhg 71 och Rhg 75: Omläggning tak, dränering och isolering av grund och fasad mot söder, renovering av fönster mot innergård förskolan,
2022	Pågående installation och uppgradering av ventilation för lokalerna i Karusellen och ventilation för uthyrda lokaler
2021 - 2022	Åtgärder garageportar
2021 - 2022	Installation av nya ventilationsaggregat i 3 höghus, planering för fortsatt installationer i övriga höghus med kompletterande injusteringar och kanalrensning mm
2021 - 2022	Byte av några avloppsstammar i flera källare
2021	Stamspolning
2020 - 2022	Åtgärder för att öka temperatur på varmvatten, minska risk för legionella
2020	Reparation av plåt mm på taken på samtliga höghus
2018 - 2019	Nödbelysning i källare och trapphus kompletterad
2018 - 2019	Frekvensomvandlare installerade i samtliga hissar
2017	Brandskyddsåtgärder: renoverade rökluckor, kompletterande brandtätningar mm
2016	Samtliga shuntar och ventiler bytta i system för värme, vatten och VVC
2012	Samtliga trapphus renoverades
2009	Altanerna tillgänglighetsanpassades
2008	En bastu i varje sjöhus reparerades. Nya tvättmaskiner i tvättstugorna.
2006	Tätskiktet på Coop torget byttes
2006	Takaltanernas tätskikt lades om för att minska risk för läckage
2005	Samtliga papptak omlagda, plåtarbeten utförda

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

Årtal	Ändamål
2023- 2024	Installation av 15 ventilationsaggregat, injustering och rensning av ventilationskanaler i återstående höghus
2023	Byte av samtliga 3 undercentraler, översyn av styrning
2023 - 2024	Översyn låssystem och passersystem
2023	Ny belysning trapphusen
2023	Ersättning av gammal belysning med LED-belysning i garaget, och i några andra lokaler
2023 - 2025	Renovering och ny ventilation mm i lokaler
2023 - 2024	Utredning o ev åtgärder fönster i lägenheter
2024	Fogning, skydd av pelare

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång:

Styrelsen har beslutat att tillämpa redovisningsprincip K3 fr o m 2023. Föreningen behöver underhålla fastigheterna med högre kostnader under kommande år. Redovisning enligt K3 underlättar uppföljning och bedömning av kostnader för åtgärder. Det är ett motiv för att i årets bokslut redovisa upparbetade kostnader för lokalanpassning för lokalen förskolan Sagan som ett pågående bygnadsarbete.

Utbildningsförvaltningen har inkommit med krav på återbetalning av fastighetskatt som de anser felaktigt debiterad, sammantaget 662 261 kronor. Styrelsen har uppdragit åt HSB Juridik att stödja föreningens i krav. Föreningen menar att avtalet är giltigt.

Från mars 2023 kommer Fastighetsägarna Service AB att komplettera Bränneriets förvaltningstjänster främst med förvaltning lokaler. Lokalerna behöver anpassas till nuvarande krav. Det aktualiseras när hyresgäster byts och krav på modernisering ställs. Utbildningsförvaltningen och en kontorshyresgäst hyresgäster flyttar i höst. Både dessa och övriga lokaler behöver en planerad översyn. Det kan innebära några temporära minskningar av intäkter för lokaler.

Föreningen planerar att utföra korrigerande åtgärder i en lägenhet, samt kräva att avflyttad boende ersätter föreningen för kostnaderna, då denne har utfört det felaktiga ingreppet.

Tomträttsavgäld

Föreningens kostnader för tomträttsavgäld har fortsatt öka under 2022 eftersom den ökade avgälden från 2018 har införts stegvis. Från 2023 uppgår tomträttsavgälden till sammanlagt 7 123 000 kronor per år, eller 232 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta och år. Det är den största driftkostnaden. Avtalen för avgälden gäller för en tio-årsperiod, ett för vart och ett av de tre fastigheterna. För Mälteriet 1 gäller avgälden tom 2028-08-31, då avtalet skrevs innan de nya bestämmelserna trädde i kraft. För Bränneriet 2 och Bränneriet 3 gäller avgälden tom 2028-09-30. Det avtalet är anpassat till nya bestämmelser. Styrelsen följer aktivt frågan om tomträtt och avgäldens storlek då avgälden och förutsättningarna för tomträtt har stor betydelse för föreningens ekonomi nu och i framtiden.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 504 och under året har det tillkommit 18 och avgått 18 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 504.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	245	240	255	219	235
Skuldsättning, kr/kvm	2 649	2 695	2 741	2 788	2 834
Räntekänslighet, %	4	4	4	4	4
Energikostnad, kr/kvm	217	191	157	171	172
Driftskostnad, kr/kvm	774	735	672	680	638
Årsavgifter, kr/kvm	810	786	756	734	719
Totala intäkter, kr/kvm	1 044	998	953	925	901
Nettoomsättning, tkr	35 988	34 422	32 866	31 916	31 064
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 813	5 092	6 135	1 300	1 310
Soliditet, %	29	28	25	22	21

Sparande:

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

Skuldsättning:

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

Räntekänslighet:

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

Energikostnad:

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

Driftskostnad:

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

Årsavgifter:

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	20 780 400	0	0	20 780 400
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	23 532 601	0	9 877 000	33 409 601
S:a bundet eget kapital, kr	44 313 001	0	9 877 000	54 190 001
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	-8 411 218	5 091 765	-9 877 000	-13 196 453
Årets resultat, kr	5 091 765	-5 091 765	1 812 830	1 812 830
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-3 319 453	0	-8 064 170	-11 383 623
S:a eget kapital, kr	40 993 548	0	1 812 830	42 806 378

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	-3 319 453
Årets resultat, kr	1 812 630
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 506 823

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-9 877 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	0
Balanseras i ny räkning, kr	-11 383 823

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

Resultaträkning		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	35 988 066	34 421 617
Rörelsekostnader			
Drift och underhåll	Not 2	-30 076 732	-25 229 914
Övriga externa kostnader	Not 3	-770 734	-647 274
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-687 657	-861 438
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 864 386	-1 864 387
Summa rörelsekostnader		-33 399 510	-28 603 012
Rörelseresultat		2 588 556	5 818 605
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	94 747	58 851
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-870 674	-785 691
Summa finansiella poster		-775 926	-726 840
Årets resultat		1 812 630	5 091 765

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	108 144 330	110 008 716
Inventarier och maskiner	Not 8	737 744	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	4 015 313	0
		<u>112 897 386</u>	<u>110 008 716</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	1 500	1 500
		<u>1 500</u>	<u>1 500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 898 886</u>	<u>110 010 216</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		652 202	25 137
Övriga fordringar	Not 11	27 007 738	23 357 603
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	2 584 566	2 436 946
		<u>30 244 506</u>	<u>25 819 686</u>
Kortfristiga placeringar	Not 13	5 250 000	8 500 000
Kassa och bank	Not 14	4 312 213	635 784
Summa omsättningstillgångar		<u>39 806 719</u>	<u>34 955 470</u>
Summa tillgångar		<u>152 705 605</u>	<u>144 965 686</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	20 780 400	20 780 400
Yttre underhållsfond	<u>33 409 601</u>	<u>23 532 601</u>
	54 190 001	44 313 001
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-13 196 453	-8 411 218
Årets resultat	<u>1 812 630</u>	<u>5 091 765</u>
	-11 383 823	-3 319 453
Summa eget kapital	<u>42 806 178</u>	<u>40 993 548</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 15 <u>46 800 000</u>	<u>67 434 307</u>
	46 800 000	67 434 307
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16 44 734 307	25 700 000
Leverantörsskulder	5 052 079	1 065 153
Skatteskulder	259 101	160 315
Övriga skulder	Not 17 7 288 965	4 171 207
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18 <u>5 764 975</u>	<u>5 441 156</u>
	63 099 427	36 537 831
Summa skulder	<u>109 899 427</u>	<u>103 972 138</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>152 705 605</u>	<u>144 965 686</u>

Kassaflödesanalys	2022-12-31	2021-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 812 630	5 091 765
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	1 864 386	1 864 387
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 677 016	6 956 152
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-864 955	324 253
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	7 527 289	473 859
Kassaflöde från löpande verksamhet	10 339 350	7 754 263
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-4 015 313	0
Investeringar i maskiner/inventarier	-737 744	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-4 753 057	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-1 600 000	-1 600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 600 000	-1 600 000
Årets kassaflöde	3 986 293	6 154 263
Likvida medel vid årets början	32 395 440	26 241 177
Likvida medel vid årets slut	36 381 734	32 395 440

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 årsredovisning i mindre företag (K2).
Belopp anges i kronor om inget annat anges.
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivning fastighet

Principen för K2 är att endast ny- och tillbyggnader kan aktiveras. De tidigare aktiverade komponenter som i enlighet med god redovisningssed och tidigare normgivning aktiverats som separata avskrivningsenheter ligger fortsatt kvar med separata avskrivningsplaner.

Byggnaden skrivs av linjärt över nyttjandeperioden med 1,2% av anskaffningsvärdet årligen och total livslängd har bedömts till 100 år från färdigställandetiden.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	25 394 724	24 655 183
Individuell mätning el	13 459	8 500
Hyror	10 367 026	9 639 559
Bredband	8 100	7 350
Övriga intäkter	471 855	662 656
Bruttoomsättning	36 255 164	34 973 248
Avgifts- och hyresbortfall	-267 098	-247 454
Hyresförluster	0	-10
Avsatt till inre fond	0	-304 167
	35 988 066	34 421 617
Not 2 Drift och underhåll		
Fastighetsskötsel och lokalvård	2 472 883	2 007 096
Reparationer	2 797 969	3 145 726
El	3 072 251	2 051 143
Uppvärmning	3 608 194	3 772 591
Vatten	847 560	791 833
Sophämtning	1 294 105	1 031 985
Fastighetsförsäkring	442 504	453 066
Kabel-TV och bredband	624 781	610 856
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	1 738 612	1 477 732
Förvaltningsarvoden	1 494 050	1 984 297
Tomträtsavgäld	6 851 050	6 487 300
Övriga driftkostnader	58 926	79 401
Planerat underhåll	4 773 848	1 336 888
	30 076 732	25 229 914
Not 3 Övriga externa kostnader		
Bevakningskostnader	26 718	15 031
Förbrukningsinventarier och varuinköp	23 584	102 548
Administrationskostnader	483 650	201 776
Extern revision	54 584	60 750
Konsultkostnader	70 858	144 418
Medlemsavgifter	111 340	122 751
	770 734	647 274
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Medeltalet anställda	1	1
Arvode styrelse	184 800	279 328
Revisionsarvode	12 636	8 928
Övriga arvoden	40 616	17 500
Löner och övriga ersättningar	290 319	361 111
Sociala avgifter	134 140	172 564
Pensionskostnader och förpliktelser	26 888	18 019
Övriga personalkostnader	-1 742	3 988
	687 657	861 438
Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	10 719	7 844
Ränteintäkter HSB placeringskonto	11 834	3 421
Ränteintäkter skattekonto	1	0
Ränteintäkter HSB bunden placering	41 041	44 051
Övriga ränteintäkter	31 152	3 535
	94 747	58 851
Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	868 574	781 210
Övriga räntekostnader	2 100	4 481
	870 674	785 691

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 7 Byggnader och mark		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	157 677 806	157 677 806
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	157 677 806	157 677 806
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-47 669 090	-45 804 703
Årets avskrivningar	-1 864 386	-1 864 386
Utgående ackumulerade avskrivningar	-49 533 476	-47 669 090
Utgående redovisat värde	108 144 330	110 008 716
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	461 000 000	389 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	61 000 000	48 000 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	961 000 000	669 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	60 000 000	49 000 000
Summa taxeringsvärde	1 543 000 000	1 155 000 000
Not 8 Inventarier och maskiner		
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärde	51 968	51 968
Årets investeringar	737 744	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	789 712	51 968
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Ingående avskrivningar	-51 968	-51 968
Årets avskrivningar	0	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 968	-51 968
Bokfört värde	737 744	0
Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott		
Årets investeringar	4 015 313	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 015 313	0
Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
Ingående anskaffningsvärde	1 500	1 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 500	1 500
Andel i HSB Stockholm	500	500

2022 | ÅRSREDOVISNING

Noter		2022-12-31	2021-12-31				
Not 11	Övriga kortfristiga fordringar						
	Skattekonto	7 533	97 947				
	Skattefordran	180 684	0				
	Avräkningskonto HSB Stockholm	23 383 538	19 835 507				
	Placeringskonto HSB Stockholm	3 435 983	3 424 149				
		27 007 738	23 357 603				
Not 12	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter						
	Förutbetalda kostnader	2 573 827	2 425 868				
	Upplupna intäkter	10 739	11 078				
		2 584 566	2 436 946				
	Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.						
Not 13	Kortfristiga placeringar						
	Bunden placering 3 månader HSB Stockholm	0	1 500 000				
	Bunden placering 6 månader HSB Stockholm	4 500 000	6 250 000				
	Bunden placering 12 månader HSB Stockholm	750 000	750 000				
		5 250 000	8 500 000				
Not 14	Kassa och bank						
	Nordea	4 312 213	635 784				
		4 312 213	635 784				
Not 15	Skulder till kreditinstitut						
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering	
	Nordea	39758224700	0,89%	2026-09-16	20 000 000	0	
	Nordea	39758298542	4,10%	2026-09-16	12 900 000	0	
	Nordea	39758304259	2,85%	2023-05-23	11 200 000	1 600 000	
	Nordea	39788908179	0,77%	2023-06-21	20 000 000	0	
	Nordea	39788930603	0,85%	2023-10-18	13 534 307	0	
	Nordea	39798273885	0,72%	2025-03-19	13 900 000	0	
					91 534 307	1 600 000	
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					83 534 307	
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					46 800 000	
	Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.						
	Ställda säkerheter						
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut					144 632 000	144 632 000
Not 16	Skulder till kreditinstitut						
	Kortfristig del av långfristig skuld				44 734 307	25 700 000	
					44 734 307	25 700 000	
Not 17	Övriga skulder						
	Depositioner				94 406	94 706	
	Momsskuld				0	234 507	
	Inre fond				3 501 339	3 799 258	
	Källskatt				38 186	42 736	
	Övriga kortfristiga skulder				3 655 033	0	
					7 288 964	4 171 207	

Noter	2022-12-31	2021-12-31
Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	
Upplupna räntekostnader	91 247	43 918
Förutbetalda hyror och avgifter	4 048 915	3 199 661
Övriga upplupna kostnader	1 624 813	2 197 577
	5 764 975	5 441 156

Ovanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

Not 19 Väsentliga händelser efter årets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockhoms den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

.....
Andreas Fries

.....
Barbro Malmer

.....
Freddi Lewin

.....
Lennart Nilsson

.....
Ludvig Lindström

.....
Noemi Katzenberg-Berger

.....
Per Liedner

.....
Per Wernqvist

.....
Åse Johansson-Kristiansen

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska signatur

Av föreningen vald revisor

Katarina Wettre

.....
Av föreningen vald revisor

Torsten Johansson

Marcus Petersson

.....
Öhrlings Pricewaterhousecoopers AB

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm org.nr 716416-4944

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Bränneriet i Stockholm för år 2022.

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 2022 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *föreningsvalda revisorernas ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Vårt 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min (vår) 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 vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

De föreningsvalda revisorernas ansvar

Vi har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Vårt 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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 den dag som framgår av våra elektroniska signaturer.

Öhrlings PricewaterhouseCoopers AB

Marcus Petersson
Auktoriserad revisor

Torsten Johansson
Föreningsvald revisor

Katarina Wettre
Föreningsvald revisor