

Årsredovisning

HSB BRF Kristinebergs
Strand
Org nr: 7164176997

2021-01-01 – 2021-12-31





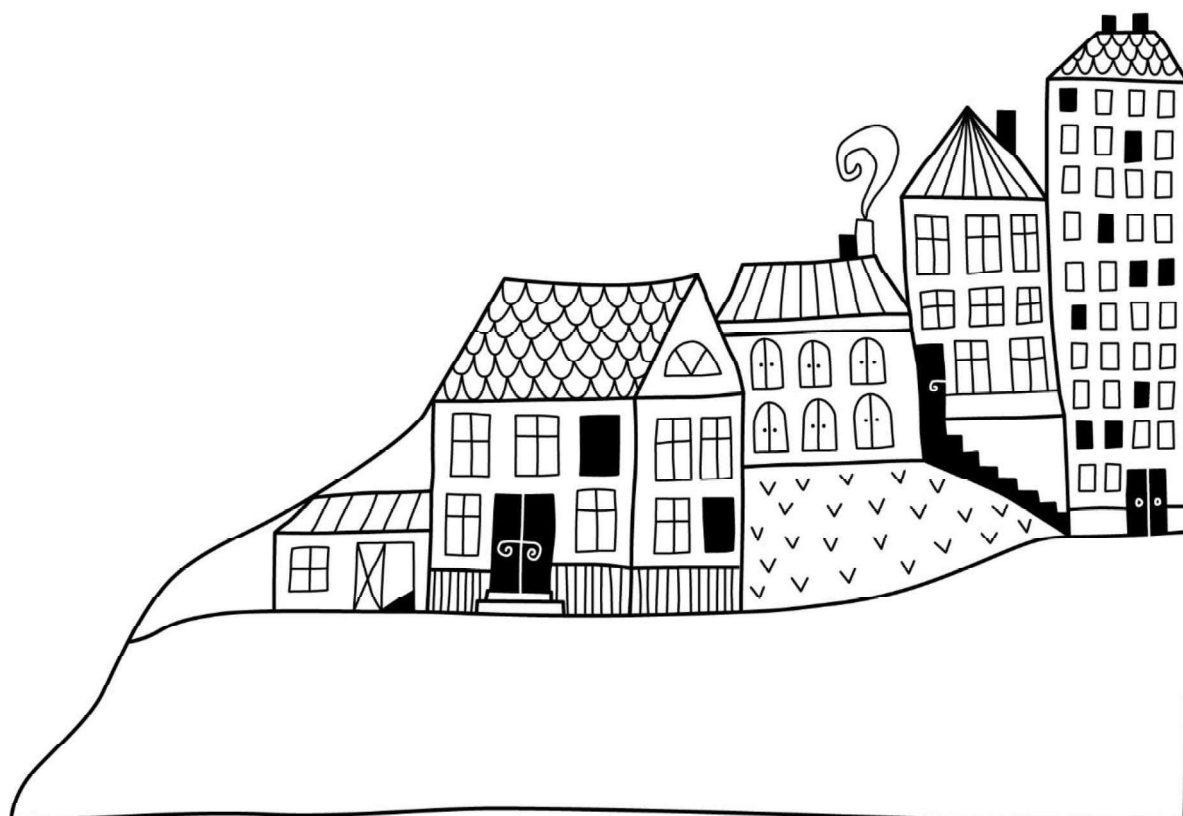
Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista

Nyckeltal



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB BRF Kristinebergs
Strand får härmed avge årsredovisning
för räkenskapsåret

2021-01-01 till 2021-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Stockholms Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Kommande verksamhetsår har föreningen fyra lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet enligt denna klassificering har under året förändrats från 49% till 21%. Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 318% till 288%.

I resultatet ingår avskrivningar med 823 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 810 tkr istället för -13 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 110 m², vilket motsvarar 2 procent av fastighetens totalyta.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Jerusalem 2 med tillhörande mark i Stockholms kommun. På fastigheterna finns en byggnad med 95 lägenheter, ett garage samt fyra lokaler uppförda. Byggnaderna är uppförda 1931. Fastighetens adress är Levertingsgatan 1-5 i Kristineberg på Kungsholmen.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	Summa
40	18	26	11	95

Dessutom tillkommer

Lokal	Gemensamhets- lokal	Garageplats	Carport	P-Plats	MC-plats
3	1	22	15	9	5

Total tomtarea	6 846 m ²
Total bostadsarea	5 332 m ²
Total lokalarea	1 543 m ²

Årets taxeringsvärde	182 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	182 000 000 kr



Föreningen har ingått följande avtal:

Avtal	Leverantör
Medlem	HSB
Parkering	Parkando
Ekonomisk förvaltning	Riksbyggen
Teknisk förvaltning	Riksbyggen
Yttre Skötsel	HSB Stockholm Mark och trädgård
Renhållning	Liselotte Lööf
Lokalvård	Keabgruppen
Serviceavtal Hiss	Kone AB
Serviceavtal tvättstugor	AT Drift
Kabel-TV	Tele2 AB
Fibernät för TV, bredband och telefoni	Telenor

Föreningen är delaktig i Samfälligheten Sopsug i Kristineberg. Samfälligheten förvaltar sophantering.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 320 tkr och planerat underhåll för 644 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen bör sparas för att långsiktigt hålla sin fastighet i ett gott skick. Del av detta belopp ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden enligt föreningens stadgar och resterande medel bör sparas för att finansiera utbyte av de komponenter föreningen skriver av i sina anläggningstillgångar.

För att se till föreningens långsiktiga underhållsbehov avseende även ersättningsinvesteringar i komponenterna, genomförs ett indirekt sparande genom amorteringar av föreningens lån, avskrivningar av fastighetens värde. Ett positivt kassaflöde kommer även på sikt att öka föreningens förmåga att finansiera ersättningsinvesteringar med egna medel.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Trapphusmålning, belysning	476
Övrigt	168

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Nästa planerade utförande
Passagesystem garage	2015	
Ny anläggning för fjärrvärme	2013	2023
Stampsolning	2005, 2011, 2015, 2018	2024
Delar UC	2011	2021
Modifiering av ventilation	2010	2030
Renovering av terrass	2009	2059
Rörstambyte	1994	
Nyinstallation hiss	1994	
Elstambyte	1994	
Omputsning av fasad	1994	
Renovering av balkong	1994	
Omläggning av tak	1994	
Stambyte	1994	2054

Styrelsen har genomfört 11 protokollförda möten. Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Tommy Sörstrand	Ordförande	2022
Wictor Stiebel	Vice ordförande, sekreterare	2023
Elena Falck	Ledamot	2023
Daniel Oskarsson	Ledamot	2022
Helena Gidlöf	Ledamot	2023
Jesper Dahlgvist	Ledamot	2022
Johanna Lundahl	Ledamot	2022
Anna Karin Hellberg	Ledamot	2023
Ulrika Arlekrans	HSB	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Mosseby	Suppleant	2022

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	
BoRevision AB, Ola Trané	Revisor
Inger Nordlander	Förtroendevald revisor

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Tommy Sörstrand, Wictor Stiebel, Helena Gidlöf och Daniel Oskarsson, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

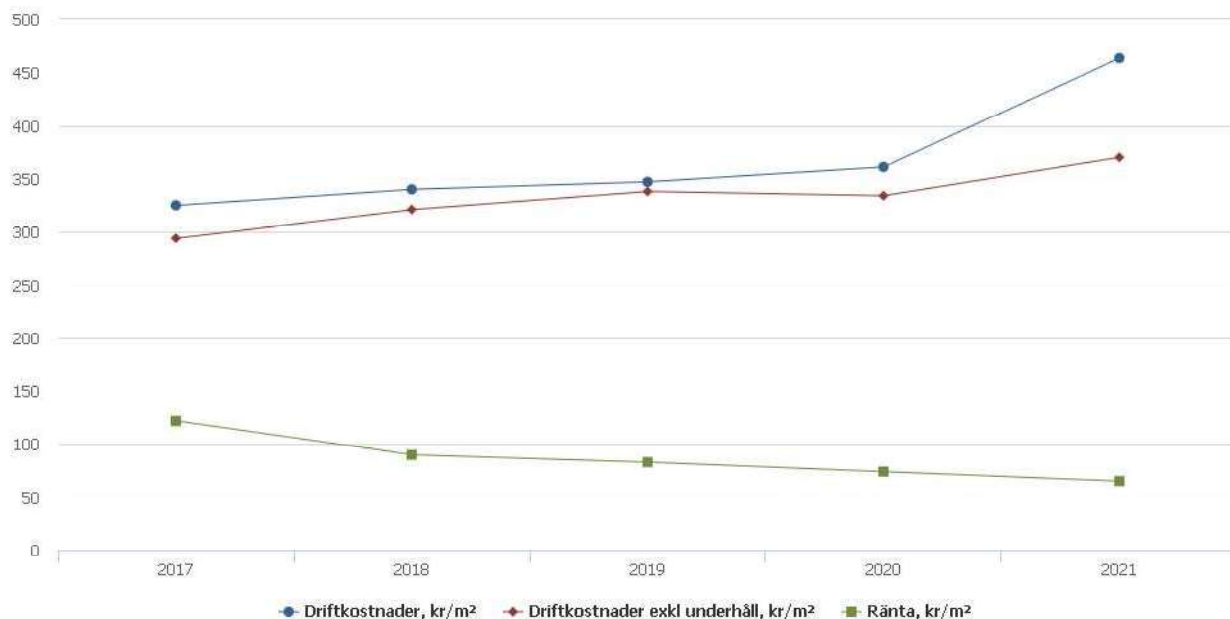
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 126 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 24 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 25 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 125 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2021 uppgår i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 18 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 11 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	4 986	5 354	5 269	5 262	5 087
Resultat efter finansiella poster	-13	1 054	1 005	835	790
Balansomslutning	71 669	71 853	71 294	72 282	69 940
Soliditet %	49	49	48	46	46
Likviditet %*	21	49	281	157	147
Driftkostnader, kr/m ²	464	361	347	340	325
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	370	334	338	321	294
Ränta, kr/m ²	65	74	83	90	122
Lån, kr/m ²	5 133	5 195	5 257	5 260	4 790
Skuldkvot %	7,03	6,59	6,80	6,88	6,45

*Kommande verksamhetsår har föreningen två lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 318% till 288%.

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter mm som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 315 888	1 946 002	3 196 825	6 752 587	1 054 194
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 054 194	-1 054 194
Reservering underhållsfond			211 000	-211 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-643 664	643 664	
Årets resultat					-12 862
Vid årets slut	22 315 888	1 946 002	2 764 161	8 239 445	-12 862

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	7 806 781
Årets resultat	-12 862
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-211 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	643 664
Summa	8 226 584

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **8 226 584**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



Resultaträkning

Belopp i kr		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 985 979	5 353 645
Övriga rörelseintäkter	Not 3	30 601	61 728
Summa rörelseintäkter		5 016 580	5 415 374
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-3 190 756	-2 483 240
Övriga externa kostnader	Not 5	-437 850	-378 677
Personalkostnader	Not 6	-133 250	-129 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-823 078	-862 844
Summa rörelsekostnader		-4 584 933	-3 854 595
Rörelseresultat		431 647	1 560 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		38	37
Räntekostnader och liknande resultatposter		-444 547	-506 621
Summa finansiella poster		-444 509	-506 584
Resultat efter finansiella poster		-12 862	1 054 194
Årets resultat		-12 862	1 054 194



Balansräkning

Belopp i kr		2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	65 708 117	66 512 754
Maskiner och andra tekniska anläggningar		0	0
Inventarier, verktyg och installationer	Not 9	1 425 897	0
Summa materiella anläggningstillgångar		67 134 014	66 512 754
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		67 134 514	66 513 254
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		79 235	81 715
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	84 379	74 118
Summa kortfristiga fordringar		163 615	155 832
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	4 370 632	5 184 217
Summa kassa och bank		4 370 632	5 184 217
Summa omsättningstillgångar		4 534 247	5 340 049
Summa tillgångar		71 668 760	71 853 303



Balansräkning

Belopp i kr	2021-12-31	2020-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 261 890	24 261 890	
Fond för yttre underhåll	2 764 161	3 196 825	
Summa bundet eget kapital	27 026 051	27 458 715	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	8 239 445	6 752 587	
Årets resultat	-12 862	1 054 194	
Summa fritt eget kapital	8 226 584	7 806 781	
Summa eget kapital	35 252 634	35 265 496	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	14 743 788	25 668 533
Summa långfristiga skulder		14 743 788	25 668 533
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	20 545 809	10 045 836
Leverantörsskulder		141 784	106 628
Övriga skulder		36 745	121
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	948 000	766 689
Summa kortfristiga skulder		21 672 338	10 919 274
Summa eget kapital och skulder		71 668 760	71 853 303



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år*
Stomme och grund	Linjär	95
Stomkompletteringar	Linjär	30
Värme, sanitet	Linjär	30
Inre ytskikt	Linjär	15
Fasad	Linjär	30
Balkonger	Linjär	4
Fönster	Linjär	30
Tak	Linjär	10
Installationer (hissar)	Linjär	10
Garage	Linjär	50
WC Gästlägenhet	Linjär	30
Garageportar	Linjär	10
Taklanterniner	Linjär	30

*Återstående avskrivningstid per övergången från K2- till K3-redovisning.

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 214 592	4 214 592
Hyror, lokaler	213 892	213 892
Hyror, garage*	557 495	925 161
Summa nettoomsättning	4 985 979	5 353 645

*Intäkten för Hyror, garage är lägre i år på grund av föreningen rättat momsinsbetalningar som uteblivit tidigare år.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Övriga ersättningar	28 075	24 498
Fakturerade kostnader	0	540
Övriga rörelseintäkter	2 526	36 690
Summa övriga rörelseintäkter	30 601	61 728

Not 4 Driftskostnader

	2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
Underhåll	-643 664	-187 188
Reparationer	-320 283	-322 840
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-268 605	-265 755
Försäkringspremier	-57 403	-55 756
Kabel- och digital-TV	-81 696	-78 222
Systematiskt brandskyddsarbete	-20 943	-11 521
Serviceavtal	-141 427	-126 386
Obligatoriska besiktningar	-18 114	-4 977
Snö- och halkbekämpning	-70 792	-32 574
Förbrukningsinventarier	-65 112	-3 013
Vatten	-138 762	-123 215
Fastighetsel	-147 263	-152 171
Uppvärmning	-921 958	-831 030
Sophantering och återvinning	-152 489	-156 725
Förvaltningsarvode drift	-142 245	-131 869
Summa driftskostnader	-3 190 756	-2 483 240



Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Förvaltningsarvode administration	-266 592	-261 578
IT-kostnader	-8 587	-6 110
Arvode, yrkesrevisorer	-20 500	-20 375
Övriga förvaltningskostnader	-83 352	-42 434
Kreditupplysningar	-54	-900
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-31 644	-21 936
Telefon och porto	-6 172	-5 045
Medlems- och föreningsavgifter	-18 450	-18 450
Bankkostnader	-2 500	-1 850
Summa övriga externa kostnader	-437 850	-378 677

Not 6 Personalkostnader

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Styrelsearvoden	-97 200	-94 600
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-31 050	-30 233
Summa personalkostnader	-133 250	-129 833

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-och immateriella anläggningstillgångar

	2021-01-01	2020-01-01
	2021-12-31	2020-12-31
Avskrivning Byggnader	-804 637	-862 844
Avskrivning Installationer	-18 441	0
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-823 078	-862 844



Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 652 430	51 652 430
Mark	24 927 900	24 927 900
	76 580 330	76 580 330
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 580 330	76 580 330
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 067 576	-9 204 731
	-10 067 576	-9 204 731
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-804 637	-862 844
	-804 637	-862 844
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 872 213	-10 067 575
Restvärde enligt plan vid årets slut	65 708 117	66 512 754
Varav		
Byggnader	40 780 217	41 584 854
Mark	24 927 900	24 927 900
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	169 000 000	169 000 000
Lokaler	13 000 000	13 000 000
Totalt taxeringsvärde	182 000 000	182 000 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 600 000</i>	<i>78 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>103 400 000</i>	<i>103 400 000</i>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer
Anskaffningsvärden

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	35 319	35 319
Installationer <i>WC, lanterniner & garageportar</i>	0	0
	35 319	35 319
Årets anskaffningar		
Installationer <i>WC, lanterniner & garageportar</i>	1 444 338	0
	1 444 338	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	1 479 657	0
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Maskiner och inventarier	-35 319	-35 319
Installationer <i>WC, lanterniner & garageportar</i>	0	0
	-35 319	-35 319
Årets avskrivningar		
Installationer <i>WC, lanterniner & garageportar</i>	-18 441	0
	-18 441	0
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-53 760	-35 319
Restvärde enligt plan vid årets slut	1 425 897	0
Varav		
Maskiner och inventarier	0	0
Installationer <i>WC, lanterniner & garageportar</i>	1 425 897	0

Not 10 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	44 629	42 526
Förutbetald renhållning	5 639	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	21 230	20 876
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	1 106	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11 776	10 715
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	84 379	74 118

Not 12 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bankmedel	760 532	761 482
Transaktionskonto	3 610 100	4 422 734
Summa kassa och bank	4 370 632	5 184 217

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Inteckningslån	35 289 597	35 714 369
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-20 545 809	-10 045 836
Långfristig skuld vid årets slut	14 743 788	25 668 533

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	0,75%	2022-04-30	5 167 330,00	0,00	52 460,00	5 114 870,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2022-06-01	1 640 290,00	0,00	8 202,00	1 632 088,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2022-06-01	2 888 548,00	0,00	14 442,00	2 874 106,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2022-06-01	11 274 413,00	0,00	349 668,00	10 924 745,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-03-01	4 000 000,00	0,00	0,00	4 000 000,00
STADSHYPOTEK	1,65%	2023-03-01	10 743 788,00	0,00	0,00	10 743 788,00
Summa			35 714 369,00	0,00	424 772,00	35 289 597,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån med villkorsändringsdag under år 2022 (nästkommade räkenskapsår). Dessa lån redovisas som en kortfristig skuld trots att föreningen inte fått några indikationer på att lånen inte kommer att omsättas/förlängas. Detta för att följa god redovisningssed.



Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 494	30 305
Upplupna räntekostnader	29 366	31 749
Upplupna driftskostnader	0	7 543
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	194 555	73 938
Upplupna elkostnader	12 111	12 523
Upplupna vattenavgifter	29 652	20 416
Upplupna värmekostnader	137 332	106 624
Upplupna kostnader för renhållning	33 258	3 883
Upplupna revisionsarvoden	26 250	25 500
Upplupna styrelsearvoden	97 052	96 452
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 938	9 281
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	347 993	348 475
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	948 000	766 689

Not 15 Ställda säkerheter	2021-12-31	2020-12-31
Företagsinteckning	42 928 000	42 928 000

Not 16 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 17 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Tommy Sörstrand

Wictor Stiebel

Elena Falck

Daniel Oskarsson

Helena Gidlöf

Jesper Dahlqvist

Johanna Lundahl

Anna Karin Hellberg

Ulrika Arlekrans, *HSB Stockholm*

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022-

Ola Trané
BoRevision AB

Inger Nordlander
Förtroendevald revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kristinebergs Strand i Stockholm, org.nr. 716417-6997

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kristinebergs Strand i Stockholm för räkenskapsåret 2021.

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 2021 och av dess finansiella resultat 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. Revisorerans 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 utsedd av HSB Riksförbund 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 Kristinebergs Strand i Stockholm för räkenskapsåret 2021 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 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. 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 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

Ola Trané
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Inger Nordlander
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna.

Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma.

Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

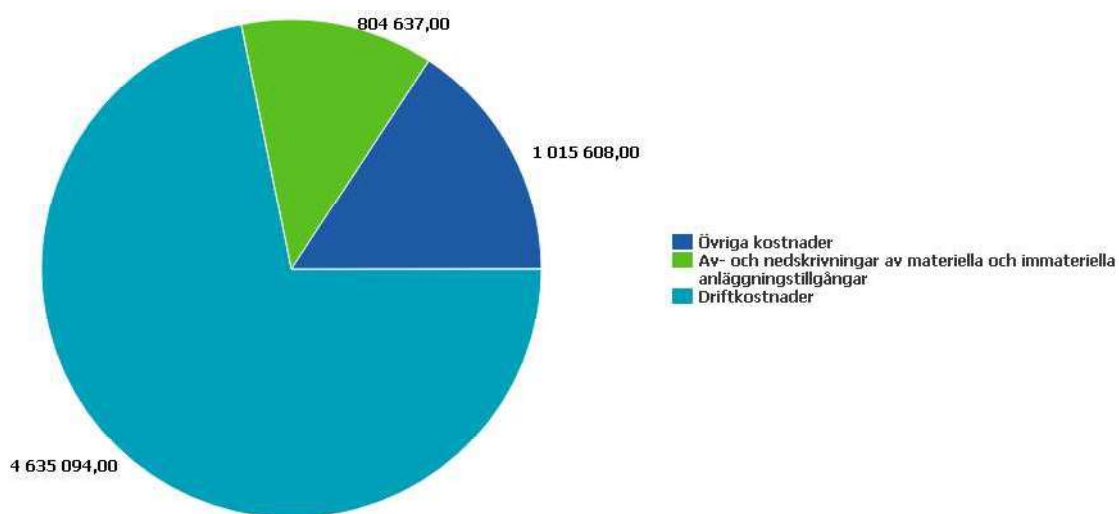
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

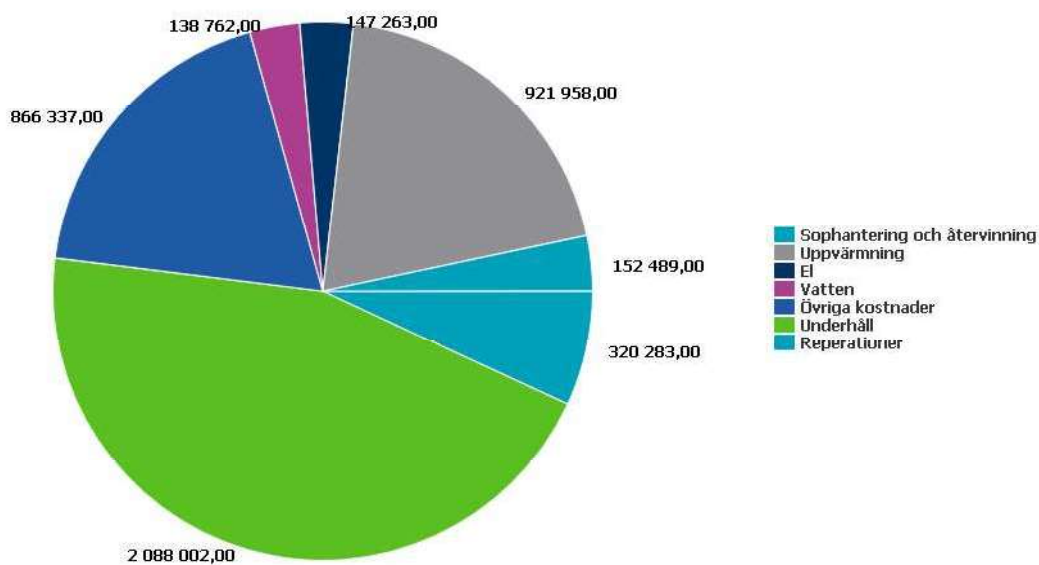
Nyckeltal

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
ostnadsfördelning		
Driftkostnader	4 635 094	2 483 240
Övriga externa kostnader	437 850	378 677
Personalkostnader	133 250	129 833
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	804 637	862 844
Finansiella poster	444 509	506 584
Summa kostnader	6 455 339	4 361 179



Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2021-12-31	2020-12-31
Trädgårdsskötsel grundavtal	43 748	25 706
Trädgårdsskötsel extra debiterat	3 185	1 381
Systematiskt brandskyddsarbete	20 943	11 521
Serviceavtal	141 427	126 386
Inre skötsel/städ grund	87 018	95 997
Inre skötsel/städ extra	8 294	8 785
Hissbesiktning	18 114	4 977
Snö- och halkbekämpning	70 792	32 574
Rep bostäder utg för köpta tj	12 226	72 838
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	41 083	31 004
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	4 129	22 813
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	48 682	31 490
Rep install utg för köpta tj Värme	31 079	0
Rep install utg för köpta tj Ventilation	0	9 207
Rep install utg för köpta tj El	9 188	4 934
Rep install utg för köpta tj Tele/TV/Porttelefon	0	1 100
Rep install utg för köpta tj Hissar	9 995	29 004
Summa driftkostnader	4 635 094	2 483 240



HSB BRF Kristinebergs Strand

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för HSB BRF Kristinebergs Strand i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se

