
Årsredovisning

HSB BRF Kristinebergs
Strand
Org nr: 716417-6997

2020-01-01 – 2020-12-31



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

2020-01-01 till 2020-12-31

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 två lån som villkorsändras, vilka därför enligt RevU-18 klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån, till dess att villkorsändringen träder i kraft. Föreningens likviditet förändras därför under året tillfälligt från 282% till 49% (då likviditet beräknas på kortfristiga lån). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 282% till 318%.

I resultatet ingår avskrivningar med 863 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 917 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 Levertinsgatan 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:

Leverantör	Avtal
Medlem	HSB
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	Com Hem AB
Fibernät för TV, bredband och telefoni	Bredbandsbolaget

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

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 323 tkr och planerat underhåll för 187 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 kostnadsmissigt. 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.**Årets utförda underhåll (i kr)**

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen	34 500
Huskropp utvändigt	78 750
Markytor	73 938

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 - A large signature on the left.
 - A signature "Mar" and "Ela" on the right.
 - Several other initials and marks.

Tidigare utfört underhåll

Beskrivning	År	Nästa planerade utförande
Passagesystem garage	2015	
Ny anläggning för fjärrvärme	2013	2023
Stampolning	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	2021
Maja Erneli	Ledamot	2021
Elena Falck	Ledamot	2021
Daniel Oskarsson	Ledamot	2022
Helena Gidlöf	Ledamot	2021
Jesper Dahlqvist	Ledamot	2022
Johanna Lundahl	Ledamot	2022
Ulrika Arlekrans	HSB	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anna Karin Hellberg	Suppleant	2021
Anna Mosseby	Suppleant	2021

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, Maja Erneli 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
 JM
 Ma
 ES
 IS
 JB

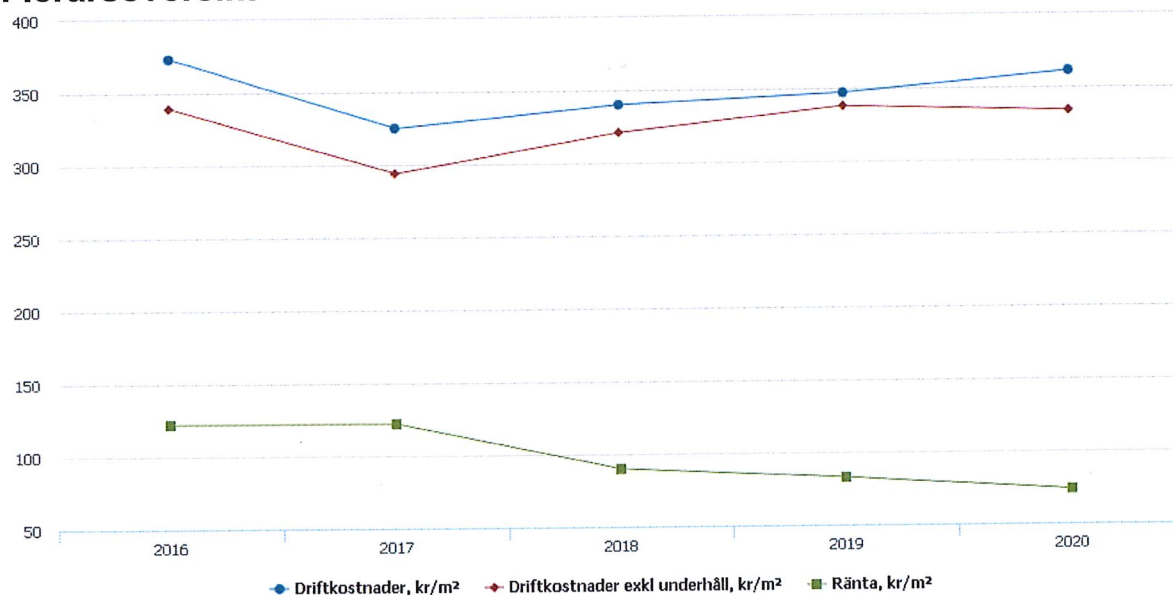
Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 127 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 12 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 13 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 126 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift. Årsavgifterna 2020 uppgår i genomsnitt till 790 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 11 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 12 st.)

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	5 354	5 269	5 262	5 087	5 332
Resultat efter finansiella poster	1 054	1 005	835	790	868
Balansomslutning	71 853	71 294	72 282	69 940	65 887
Soliditet %	49	48	46	46	48
Likviditet %*	49	281	157	147	453
Driftkostnader, kr/m ²	361	347	340	325	373
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	334	338	321	294	339
Ränta, kr/m ²	74	83	90	122	122
Lån, kr/m ²	5 195	5 257	5 260	4 790	4 837
Skuldkvot %	6,59	6,80	6,88	6,45	6,23

*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 282% till 318%.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'JM', 'Ullar', and 'Ella'.

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	3 173 013	5 771 000	1 005 399
Disposition enl. årsstämmobeslut				1 005 399	-1 005 399
Reservering underhållsfond			211 000	-211 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-187 188	187 188	
Årets resultat					1 054 194
Vid årets slut	22 315 888	1 946 002	3 196 825	6 752 587	1 054 194

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	6 776 399
Årets resultat	1 054 194
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-211 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	187 188
Summa	7 806 781

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

7 806 781

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

JM
Wae
JS
JS
JS
JS
JS
JS
JS

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01	2019-01-01
		2020-12-31	2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 353 645	5 268 963
Övriga rörelseintäkter	Not 3	61 728	48 058
Summa rörelseintäkter		5 415 374	5 317 021
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-2 483 240	-2 384 052
Övriga externa kostnader	Not 5	-378 677	-369 360
Personalkostnader	Not 6	-129 833	-126 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-862 844	-862 844
Summa rörelsekostnader		-3 854 595	-3 743 243
Rörelseresultat		1 560 778	1 573 778
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		37	143
Räntekostnader och liknande resultatposter		-506 621	-568 522
Summa finansiella poster		-506 584	-568 379
Resultat efter finansiella poster		1 054 194	1 005 399
Årets resultat		1 054 194	1 005 399

JM JB
DO EIC
US JB
WU JB

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	66 512 754	67 375 599
Summa materiella anläggningstillgångar		66 512 754	67 375 599
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		66 513 254	67 376 099
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		0	9 388
Övriga fordringar		81 715	84 204
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	74 118	88 694
Summa kortfristiga fordringar		155 832	182 286
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	5 184 217	3 735 227
Summa kassa och bank		5 184 217	3 735 227
Summa omsättningstillgångar		5 340 049	3 917 512
Summa tillgångar		71 853 303	71 293 611

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "JM", "Wae", "JD", "DO", "ES", "KS", and "B".

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	24 261 890	24 261 890	
Fond för yttre underhåll	3 196 825	3 173 013	
Summa bundet eget kapital	27 458 715	27 434 903	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	6 752 587	5 771 000	
Årets resultat	1 054 194	1 005 399	
Summa fritt eget kapital	7 806 781	6 776 399	
Summa eget kapital	35 265 496	34 211 302	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	25 668 533	35 691 263
Summa långfristiga skulder		25 668 533	35 691 263
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	10 045 836	448 340
Leverantörsskulder		106 628	164 704
Övriga skulder		121	10 049
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	766 689	767 953
Summa kortfristiga skulder		10 919 274	1 391 046
Summa eget kapital och skulder		71 853 303	71 293 611

Handwritten notes:
ju
full
Ulae
30
Ela
US
AS

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

JM
Mar
30
Ela
US

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 214 592	4 214 592
Hyror, lokaler	213 892	213 892
Hyror, garage	925 161	840 479
Summa nettoomsättning	5 353 645	5 268 963

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	24 498	24 333
Fakturerade kostnader	540	1 980
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-6
Övriga rörelseintäkter	36 690	21 751
Summa övriga rörelseintäkter	61 728	48 058

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-187 188	-60 733
Reparationer	-322 840	-254 786
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-265 755	-260 815
Försäkringspremier	-55 756	-53 698
Kabel- och digital-TV	-78 222	-77 123
Systematiskt brandskyddsarbete	-11 521	-10 657
Serviceavtal	-126 386	-136 301
Obligatoriska besiktningar	-4 977	-31 589
Snö- och halkbekämpning	-32 574	-53 592
Förbrukningsinventarier	-3 013	-7 936
Vatten	-123 215	-95 560
Fastighetsel	-152 171	-139 408
Uppvärmning	-831 030	-841 156
Sophantering och återvinning	-156 725	-151 824
Förvaltningsarvode drift	-131 869	-208 875
Summa driftskostnader	-2 483 240	-2 384 052

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JMY", "Wax", "DO", "EAG", and "12/10/20".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-261 578	-256 538
IT-kostnader	-6 110	-4 211
Arvode, yrkesrevisorer	-20 375	-20 298
Övriga förvaltningskostnader	-42 434	-35 138
Kreditupplysningar	-900	-2 430
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-21 936	-25 521
Telefon och porto	-5 045	-4 923
Medlems- och föreningsavgifter	-18 450	-18 450
Bankkostnader	-1 850	-1 850
Summa övriga externa kostnader	-378 677	-369 360

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-94 600	-92 200
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-30 233	-29 787
Summa personalkostnader	-129 833	-126 987

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Avskrivning Byggnader	-862 844	-862 844
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-862 844	-862 844

JM 50
2
Ular
15
20

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	51 652 430	53 303 860
Mark	24 927 900	24 927 900
	76 580 330	78 231 760
Årets anskaffningar		
Byggnader	0	527 993
	0	527 993
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	0	-2 179 423
	0	-2 179 423
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 580 330	76 580 330
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 204 731	-10 521 310
	-9 204 731	-10 521 310
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-862 844	-862 844
	-862 844	-862 844
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-10 067 575	-11 384 154
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/uttrangerade fastigheter	0	2 179 423
	0	2 179 423
Restvärde enligt plan vid årets slut	66 512 754	67 375 599
Varav		
Byggnader	41 584 854	42 447 699
Mark	24 927 900	24 927 900
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>

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like 'JM', 'h', 'M', 'S', 'E', 'G', 'A', 'B' and some illegible scribbles.

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-12-31	2019-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	42 526	41 580
Förutbetalda driftkostnader	0	26 156
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 876	20 958
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10 715	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	74 118	88 694

Not 11 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	761 482	761 782
Transaktionskonto	4 422 734	2 973 444
Summa kassa och bank	5 184 217	3 735 227

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	35 714 369	36 139 603
Kortfristig del av långfristiga skulder	-10 045 836	-448 340
Långfristig skuld vid årets slut	25 668 533	35 691 263

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,24%	2020-06-01	1 648 658,00	-1 640 290,00	8 368,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2020-06-01	2 903 286,00	-2 888 548,00	14 738,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,24%	2021-04-30	5 219 790,00	0,00	52 460,00	5 167 330,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2021-06-01	0,00	1 640 290,00	0,00	1 640 290,00
STADSHYPOTEK	0,71%	2021-06-01	0,00	2 888 548,00	0,00	2 888 548,00
STADSHYPOTEK	1,06%	2022-06-01	11 624 081,00	0,00	349 668,00	11 274 413,00
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			36 139 603,00	0,00	425 234,00	35 714 369,00

*Senast kända räntesatser

Enligt lånespecifikationen ovan finns tre lån med villkorsändringsdag under år 2021 (nästkommande 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.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JM", "h", "Ulla", "Jo", "Elin", and "Sara".

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 305	30 666
Upplupna räntekostnader	31 749	42 027
Upplupna driftskostnader	7 543	0
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	73 938	52 217
Upplupna elkostnader	12 523	10 578
Upplupna vattenavgifter	20 416	38 944
Upplupna värmekostnader	106 624	110 443
Upplupna kostnader för renhållning	3 883	15 993
Upplupna revisionsarvoden	25 500	25 000
Upplupna styrelsearvoden	96 452	97 600
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	10 790
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9 281	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	348 475	333 695
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	766 689	767 953

Not 14 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	42 928 000	42 928 000

Not 15 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 16 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

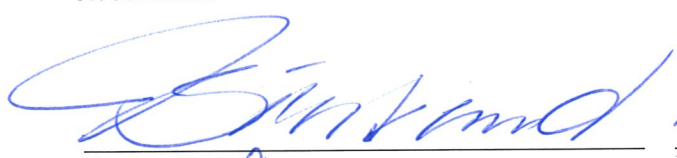
Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

JM JB
JL Ular JA LS
DO Elan JB

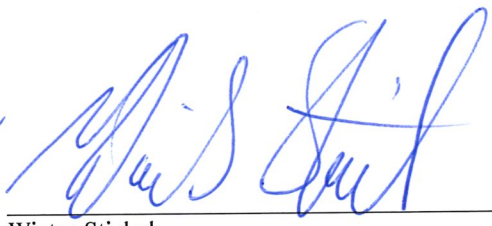
Styrelsens underskrifter

Sthlm 15/4-2021

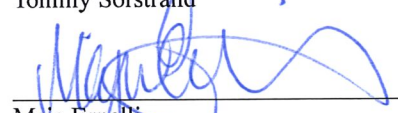
Ort och datum



Tommy Sörstrand



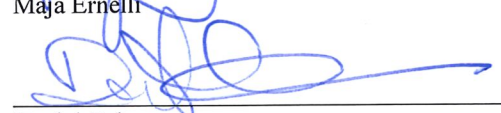
Victor Stiebel



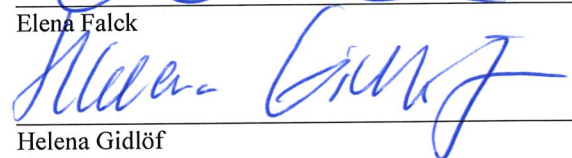
Maja Ernelli



Elena Falck



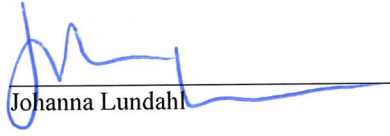
Daniel Oskarsson



Helena Gidlöf



Jesper Dahlvist



Johanna Lundahl

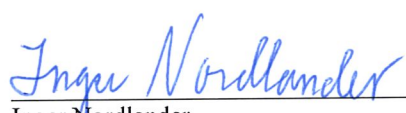


Ulrika Arlekrans, HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-27



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 2020.

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 2020 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 revisionsred 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 revisorsred 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 överträdelse 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 27/4 2021



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 förutbetalad 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 förutbetalad 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 motsvaras 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.

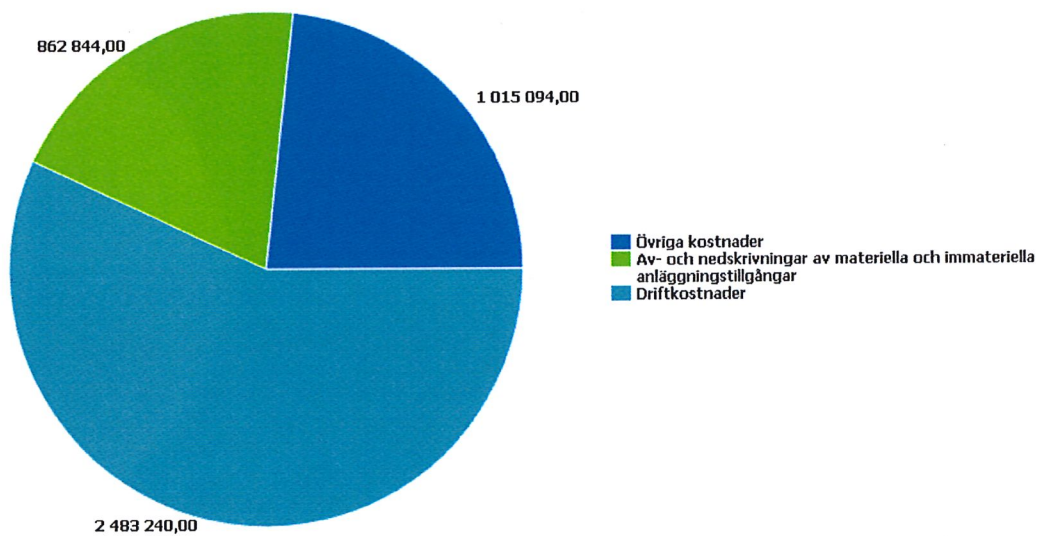
En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- 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

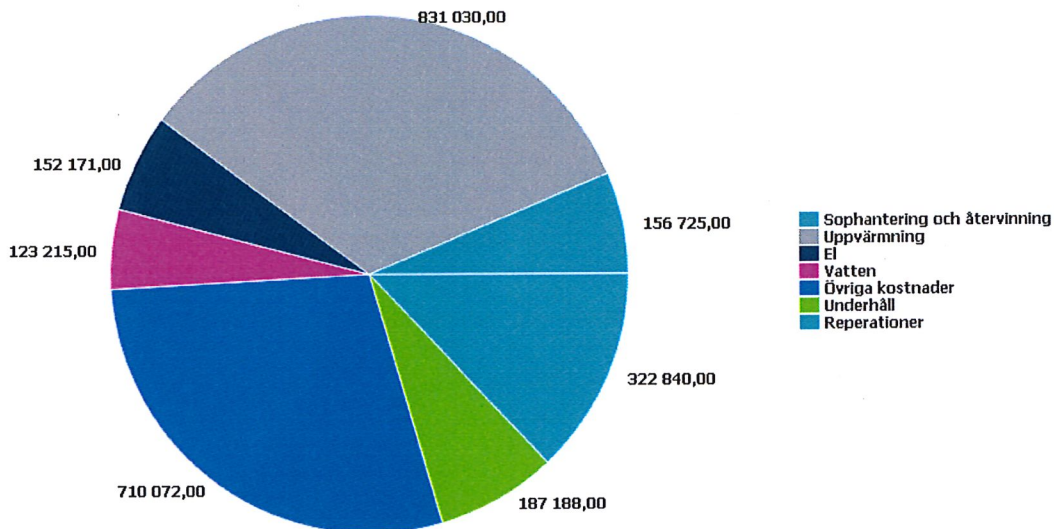
Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 483 240	2 384 052
Övriga externa kostnader	378 677	369 360
Personalkostnader	129 833	126 987
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	862 844	862 844
Finansiella poster	506 584	568 379
Summa kostnader	4 361 179	4 311 622



Handwritten notes in blue ink:
JH
Ullar
J
B
B
B

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2020-12-31	2019-12-31
Trädgårdsskötsel grundavtal	25 706	102 130
Trädgårdsskötsel extra debiterat	1 381	5 506
Systematiskt brandskyddsarbete	11 521	10 657
Serviceavtal	126 386	136 301
Inre skötsel/städ grund	95 997	73 765
Inre skötsel/städ extra	8 785	27 473
Obligatoriska besiktningkostnader	0	23 610
Hissbesiktning	4 977	7 979
Snö- och halkbekämpning	32 574	53 592
Rep bostäder utg för köpta tj	72 838	5 750
Rep gemensamma utrymmen utg för köpta tj	31 004	43 613
Rep gem utry utg för köpta tj Tvättutrustning	22 813	21 904
Rep installationer utg för köpta tj	0	20 476
Rep install utg för köpta tj VA/Sanitet	31 490	38 849
Rep install utg för köpta tj Värme	0	11 930
Rep install utg för köpta tj Ventilation	9 207	4 824
Rep install utg för köpta tj El	4 934	7 582
Summa driftkostnader	2 483 240	2 384 052



Handwritten notes in blue ink:

- 50
- ju
- Ulae
- ju
- DO
- El
- AS

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

