



Org Nr: 716422-0050

# Styrelsen för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Org.nr: 716422-0050

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret:  
2019-01-01 - 2019-12-31

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

#### Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Metspöet 2 i Stockholms kommun.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	51	3 954
Hysesrätter	1	65
Lokaler	5	637
Parkeringar och garageplatser	0	0

Föreningens fastighet är byggd 1929 värdeår 1950.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Stockholm Stads Brandförsäkringskontor. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

### Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Enligt föreningens stadgar så ska styrelsen upprätta en underhållsplan för genomförande av underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet. Underhållsplanens syfte är att vara ett viktigt styrinstrument för styrelsen och ge kontroll när i tiden underhåll kan tänkas bli aktuell. Planen ska även ge underlag för styrelsen att säkerställa att tillräckliga medel finns för underhåll av föreningens fastighet på såväl kort som lång sikt.

I samband med pågående renovering av kungsbalkongerna mot gatan har vid besiktning hösten 2019 konstaterats att samtliga fönster på våningsplanet måste bytas ut och att yttertaket måste få en ny s.k. ståndränna. Det sistnämnda för att förhindra att vatten rinner ner längs fasaden. Detta har medfört att gällande underhållsplan i vissa delar blivit inaktuell. En uppdatering av underhållsplanen har därför beställts i början av 2020.

#### Årsavgifter

Årsavgifterna höjdes med 5 % fr.o.m. 2019-04-01 %.

Beslut har fattats att årsavgifterna fr.o.m. 2020-04-01 höjs med 5 %. Orsaken till detta är i all väsentligt de omfattande underhållsarbeten som utförts eller pågår och höjningarna bidrar till att få en långsiktig hållbar ekonomi i föreningen.

#### Pågående eller framtida underhåll

- Arbetet med renoveringen av den sista av de fyra takterrasserna slutfördes.
- Under året har på bostadsrättsinnehavarnas bekostnad 16 balkonger byggts. Vidare har tre lägenheter fått s.k. Franska fönster. Dessa har bekostats av bostadsrättsinnehavarna.
- Efter sedvanlig upphandling så startades arbetet med att renovera kungsbalkongerna, som vetter mot Rutger Fuchsgatan, Ringvägen och Östgötagatan. Dessa arbeten pågår och beräknas vara klara första halvårets senare del 2020. Då ska även samtliga fönster och altandörrar ha bytts ut och taket ha fått en ny s.k. ståndränna.
- I tvättstugan har en utsliten tvättmaskin bytts ut mot en ny.
- Ommålning av ytterdörrarna mot gata har skett.
- I samband med den omfattande gårdsrenoveringen 2016 lovade föreningen att stå för ommålning av bilverkstadens innertak för de olägenheter som uppstod vid renoveringen. Dessa arbeten har beställts 2019 och var klara februari 2020.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

### Tidigare genomfört underhåll

Tidpunkt	Byggnadsdel
1997	Fasad
2003	Stammar
2003	Undercentral
2010	Fönster
2016	Gårdsrenovering
2019	Takterrass

### Övrigt

- En balkongpolicy har tagits fram
- Beslut att ta ut balkongavgift för framtida underhåll har tagits. Avgiften är 2% av gällande prisbasbelopp för balkonger och terrasser samt 1% av gällande prisbasbelopp för franska fönster. Avgiften har börjat tas ut fr.o.m. 1 september. Avgift kommer även att tas ut för de kungsbalkonger, som ännu inte renoverats, när detta arbete är klart.
- Sedvanlig gårdsstädning har skett vår och höst.
- Fem nyhetsbrev har delats ut till hushållen och anslagits i varje trappuppgång.
- Tillsammans med angränsande fastighet har en särskild rengöring skett av vårt soprum.

### Övriga väsentliga händelser efter räkenskapsåret

- Brandskydds kontroll har skett av våra öppna spisar.
- Byte av tubcylindrarna på lägenheternas ytterdörrar har skett.

### Finansiell ställning och likviditet vid räkenskapsårets slut (inom parentes föregående år)

Balansomslutningen för föreningen uppgick till 78,3 milj sek (79,3 milj sek). Föreningens egna kapital var 61,9 milj sek (64,6 milj sek). De långsiktiga skulderna var 14,8 milj sek (12,9 milj sek). Ökningen beror på nytt banklån med ca 2 milj sek för pågående projekt. Föreningens likvida medel inkl placeringskonto hos HSB Stockholm uppgick till 2,6 milj sek (6,1 milj sek). Förändringen avser i allt väsentligt finansieringen av pågående projekt.

### Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-09. Vid stämman deltog 16 medlemmar varav 16 var röstberättigade.

### Styrelse

Styrelsen har under perioden fram till stämman 2019 haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Claesén	Ledamot
Birgitta Lindelius	Ledamot
Cecilia Malmfors Dreijer	Ledamot
Marie Bergström	Ledamot
Peter Kempinsky	Ledamot
Tommi Furugård	HSB-ledamot
Agneta Carlsson	Suppleant
Jan-Åke Linder	Suppleant

Under perioden från stämman 2019 har styrelsen haft följande sammansättning:

Styrelsemedlem	Roll
Agneta Claesén	Ledamot
Anders Nylén	Ledamot
Annika Gustavsson	Ledamot
Birgitta Lindelius	Ledamot
Gustaf Eklund Ärlestig	Ledamot
Peter Kempinsky	Ledamot
Stefan Ericson	Ledamot
Tommi Furugård	HSB-ledamot
Agneta Carlsson	Suppleant
Tove Nilsson	Suppleant



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

### Firmatecknare

Behöriga att teckna firma för Brf Kungshuset Tre Portaler har varit ordförande Anders Nylén, sekreterare/vice ordförande Annika Gustafsson samt kassören Agneta Claesén. Teckning sker två i förening.

### Revisorer

Monica Strömberg Föreningsvald ordinarie  
Maria Larsson Föreningsvald suppleant  
BoRevision Av HSB Riksförbund utsedd revisor

### Valberedning

Valberedningen består av Mikael Lundin och Cecilia Dreijer.

### Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering till eller ianspråkstagande av underhållsfond.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

### Medlemsinformation

#### Medlemmar

Föreningen hade 79 (79) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2019 (2018). Under året har 2 (4) överlåtelser skett.

### Flerårsöversikt

#### Ekonomisk sammanställning och nyckeltal i bostadsrättsföreningen

För att göra ekonomin i en bostadsrättsförening enklare att förstå har HSB tagit fram ett antal så kallade nyckeltal. Dessa nyckeltal kan användas för att jämföra bostadsrättsföreningar med varandra och för att följa utvecklingen hos en enskild bostadsrättsförening. Syftet är att skapa trygghet och förståelse för dig som medlem, köpare eller övrig intressent.

Ett nyckeltal är ett jämförelsetal som syftar till att visa verksamhetens ekonomiska ställning och göra det enkelt för läsaren att jämföra exempelvis en bostadsrättsförening med en annan.

För tydlighet och transparens väljer vi att visa vår förenings nyckeltal de senaste fem åren. Vi visar detta i tabellen nedan och efter tabellen förklarar vi vad varje nyckeltal betyder.

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016	2015
Årsavgift, kr/kvm	503	474	441	440	441
Totala Intäkter kr/kvm	584	553	520	545	506
Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm	170	113	61	167	146
Belåning, kr/kvm	3 206	2 800	1 309	1 309	1 309
Räntekänslighet	8%	7%	3%	4%	3%
Drift och underhåll kr/kvm	328	368	382	327	316
Energikostnader kr/kvm	157	157	154	150	147

### Kommentarer

De kommentarer som görs nedan avser de förändringar som skett mellan åren 2018 och 2019

Årsavgift, kr/kvm: Skillnaden beror i allt väsentligt på höjda årsavgifter.

Totala intäkter: De ökade intäkterna avser indexhöjningar enligt avtal.

Sparande till underhåll och investeringar kr/kvm: Styrts av gällande underhållsplan.

Belåning, kr/kvm: Ökningen beror på att ytterligare lån tagits.

Räntekänslighet: Räntekänsligheten ökar ju större låneskuld, som föreningen har.

Drift och underhåll: Inga större förändringar gentemot föregående år.

Energikostnader: Inga större förändringar gentemot föregående år.



## Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

### Förklaring av nyckeltal

#### Årsavgift

Anger hur stor årsavgiften är per kvadratmeter boarea exklusive eventuellt separat debiterade avgifter (el, bredband och liknande). Tänk på att detta är ett genomsnitt i föreningen. För att räkna ut en enskild bostadsrätts årsavgift ska man utgå från bostadsrättens andelsvärde.

#### Totala intäkter

Anger föreningens totala intäkter för räkenskapsåret per kvadratmeter boarea och lokalarea. Många bostadsrättsföreningar har intäkter utöver årsavgiften (exempelvis garage- och lokalintäkter) och då syns det här.

#### Sparande till framtida underhåll

Vår förening har ett antal stora komponenter som vi sliter på varje år (stammar, fönster, tak etc.). Därför måste vi spara till det framtida underhållet och utbytet av dessa komponenter. Detta nyckeltal anger hur stort löpande överskott föreningen har per kvadratmeter boarea och lokalarea varje enskilt år.

Rent praktiskt går föreningens sparande till olika saker varje år (amorteringar, sparande på bankkonto eller utförda investeringar). På lång sikt går pengarna till de planerade underhåll och investeringar vi behöver göra, antingen genom att vi har pengar på banken eller att vi har amorterat och på så sätt skapat ett låneutrymme.

Nyckeltalet kan jämföras med de totala intäkterna för att se hur mycket av dessa som blir över. Lite längre ner går det också att se hur vi räknar ut vårt överskott/sparande.

#### Belåning, kr/kvm

Belåningen fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler då nyckeltalet avser visa hur stor belåning hela bostadsrättsföreningen har. För att se hur stor andel av skulden en enskild bostadsrätt "äger" ska man utgå från den bostadsrättens andelsvärde.

#### Räntekänslighet

Anger hur många procent bostadsrättsföreningen behöver höja avgiften med om räntan på lånestocken går upp med en procentenhet för att bibehålla samma sparande till framtida underhåll och investeringar.

#### Drift och underhåll

Genomsnittlig drift och underhåll fördelas på ytan för bostäder och lokaler och beräknas på drift och underhåll exklusive eventuella kostnader för planerat underhåll.

#### Energikostnader

Anger värme-, vatten- och elkostnader per kvadratmeter boarea och lokalarea för varje räkenskapsår. Nyckeltalet räknar in eventuella intäkter från separat debitering av dessa kostnader men för bostadsrättsföreningar som betalar sina medlemmars hushållsel utan att debitera ut detta blir kostnaderna högre.

### Föreningens sparande till framtida planerat underhåll och investeringar

Nedan redovisas föreningens sparande till framtida planerade underhåll och investeringar. Sparandet visar hur mycket likvida medel föreningen fått över i den löpande driften under räkenskapsåret. Därför tas avskrivningar (som inte påverkar likviditeten) samt årets planerade underhåll bort.

Rörelseintäkter		2 721 049
Rörelsekostnader	-	3 092 699
Finansiella poster	-	256 416
<b>Årets resultat</b>		<b>-628 065</b>
Planerat underhåll	+	0
Avskrivningar	+	1 420 557
<b>Årets sparande</b>		<b>792 491</b>
<b>Årets sparande per kvm total vta</b>		<b>170</b>

**Förvaltningsberättelse för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm****Förändring eget kapital**

	<b>Insatser</b>	<b>Balkongfond</b>	<b>Upplåtelse- avgifter</b>	<b>Yttre uh fond</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>
Belopp vid årets ingång	63 680 146	2 065 333	4 226 401	2 085 392	-5 559 258	-1 935 206
Reservering till yttre fond 2019				639 000	-639 000	
Reservering till fond balkongfond 2019		7 620			0	
Ianspråktagande av yttre fond 2019				0	0	
Ianspråktagande av balkongfond 2019		-2 065 333			0	
Balanserad i ny räkning					-1 935 206	1 935 206
Upplåtelse lägenheter	0		0			
Årets resultat						-628 065
Belopp vid årets slut	63 680 146	7 620	4 226 401	2 724 392	-8 133 463	-628 065

**Förslag till disposition av årets resultat****Styrelsens disposition**

Balanserat resultat	-7 494 463
Årets resultat	-628 065
Reservering till underhållsfond	-639 000
Ianspråktagande av underhållsfond	0
Summa till stämmans förfogande	<b>-8 761 529</b>

**Stämman har att ta ställning till:**

Balanseras i ny räkning	<b>-8 761 529</b>
-------------------------	-------------------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**

<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 721 049	2 574 664
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-1 528 955	-1 711 297
Övriga externa kostnader	Not 3	-54 374	-86 237
Planerat underhåll		0	-1 177 040
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-88 813	-105 136
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		<u>-1 420 557</u>	<u>-1 283 758</u>
Summa rörelsekostnader		-3 092 699	-4 363 468
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-371 650</b>	<b>-1 788 804</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	1 653	1 769
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	<u>-258 069</u>	<u>-148 171</u>
Summa finansiella poster		-256 416	-146 402
<b>Årets resultat</b>		<b>-628 065</b>	<b>-1 935 206</b>

**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	73 115 684	73 122 432
Inventarier och maskiner	Not 8	46 746	0
Pågående nyanläggningar	Not 9	2 446 688	0
		<u>75 609 117</u>	<u>73 122 432</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>75 609 117</u>	<u>73 122 432</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		41	19 983
Avräkningskonto HSB Stockholm		1 717 228	5 240 823
Övriga fordringar	Not 10	24 790	218
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	79 110	73 652
		<u>1 821 169</u>	<u>5 334 676</u>
Kassa och bank	Not 12	897 946	891 152
Summa omsättningstillgångar		<u>2 719 115</u>	<u>6 225 828</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>78 328 233</b></u>	<u><b>79 348 260</b></u>



**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**

<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	63 680 146	63 680 146
Upplåtelseavgifter	4 226 401	4 226 401
Balkongfond/inbetalning till balkonger	7 620	2 065 333
Yttre underhållsfond	2 724 392	2 085 392
	<u>70 638 559</u>	<u>72 057 272</u>
<i>Fritt eget kapital/ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-8 133 463	-5 559 258
Årets resultat	-628 065	-1 935 206
	<u>-8 761 529</u>	<u>-7 494 463</u>
Summa eget kapital	<u>61 877 030</u>	<u>64 562 809</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 14 814 552	12 926 304
	<u>14 814 552</u>	<u>12 926 304</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 111 752	111 752
Leverantörsskulder	956 941	784 958
Skatteskulder	1 436	5 108
Övriga skulder	Not 15 111 290	106 087
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 455 231	851 242
	<u>1 636 650</u>	<u>1 859 148</u>
Summa skulder	16 451 202	14 785 452
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<b><u>78 328 233</u></b>	<b><u>79 348 260</u></b>

**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	-628 065	-1 935 206
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	1 420 557	1 283 758
Kassaflöde från löpande verksamhet	792 491	-651 448
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-10 088	-32 159
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-222 497	943 415
Kassaflöde från löpande verksamhet	559 907	259 809
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-3 858 036	-5 620 114
Investeringar i maskiner/inventarier	-49 206	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-3 907 242	-5 620 114
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	1 888 248	6 829 434
Balkongfond/inbetalning medlemmar	-2 057 713	2 065 333
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-169 465	8 894 767
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-3 516 801</b>	<b>3 534 462</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 131 975</b>	<b>2 597 514</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 615 174</b>	<b>6 131 975</b>

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



## HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

### Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

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.

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

#### Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 2,37% av anskaffningsvärdet.

#### Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition 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 1 377 kronor per lägenhet.

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

#### Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

*ej*

**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**

Noter	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
<b>Not 1 Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	1 989 288	1 874 280
Hyror	686 284	664 974
Övriga intäkter	45 477	35 410
Bruttoomsättning	<u>2 721 049</u>	<u>2 574 664</u>
<b>Not 2 Drift och underhåll</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	173 012	214 798
Reparationer	197 592	331 182
El	94 528	91 541
Uppvärmning	572 134	576 038
Vatten	63 525	64 794
Sophämtning	54 104	46 513
Fastighetsförsäkring	57 275	56 999
Kabel-TV och bredband	127 980	146 798
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	116 144	114 904
Förvaltningsarvoden	61 048	54 075
Övriga driftkostnader	11 614	13 655
	<u>1 528 955</u>	<u>1 711 297</u>
<b>Not 3 Övriga externa kostnader</b>		
Förbrukningsinventarier och varuinköp	18 906	7 009
Administrationskostnader	11 748	49 195
Extern revision	10 000	16 313
Medlemsavgifter	13 720	13 720
	<u>54 374</u>	<u>86 237</u>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Arvode styrelse	70 000	80 000
Sociala avgifter	18 813	25 136
	<u>88 813</u>	<u>105 136</u>
<b>Not 5 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	1 169	1 477
Övriga ränteintäkter	484	292
	<u>1 653</u>	<u>1 769</u>
<b>Not 6 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
Räntekostnader långfristiga skulder	217 436	147 396
Övriga räntekostnader	40 633	775
	<u>258 069</u>	<u>148 171</u>



## HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	56 144 815	50 524 701
Anskaffningsvärde mark	23 546 250	23 546 250
Årets investeringar	1 411 348	5 620 115
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>81 102 413</b>	<b>79 691 065</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-6 568 633	-5 284 875
Årets avskrivningar	-1 418 097	-1 283 758
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-7 986 730</b>	<b>-6 568 633</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>73 115 684</b>	<b>73 122 432</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	41 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	2 819 000	3 495 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	87 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	1 635 000	1 043 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>132 454 000</b>	<b>108 538 000</b>
<b>Not 8 Inventarier och maskiner</b>		
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde	22 048	22 048
Årets investeringar	49 206	0
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>71 254</b>	<b>22 048</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-22 048	-22 048
Årets avskrivningar	-2 460	0
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-24 508</b>	<b>-22 048</b>
<b>Bokfört värde</b>	<b>46 746</b>	<b>0</b>
<b>Not 9 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Årets investeringar	2 446 688	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>2 446 688</b>	<b>0</b>
<b>Not 10 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	26	218
Övriga fordringar	24 764	0
	<b>24 790</b>	<b>218</b>
<b>Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	79 110	73 652
	<b>79 110</b>	<b>73 652</b>

Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.



## HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm

Noter		2019-12-31	2018-12-31			
<b>Not 12</b>	<b>Kassa och bank</b>					
	Handelsbanken	896 606	889 062			
	Nordea plusgiro	1 340	2 090			
		<b>897 946</b>	<b>891 152</b>			
<b>Not 13</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Ränteändr dag	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	127467	1,66%	2022-09-30	3 000 000	0
	Stadshypotek	221935	1,30%	2024-10-30	2 000 000	0
	Stadshypotek	76071	1,45%	2021-01-30	1 154 434	11 752
	Stadshypotek	909651	1,70%	2020-03-13	2 000 000	0
	Stadshypotek	977104	1,54%	2021-10-30	2 921 870	0
	Stadshypotek	99174	1,79%	2023-06-01	3 850 000	100 000
					<b>14 926 304</b>	<b>111 752</b>
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					14 814 552
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					14 367 544
	<b>Ställda säkerheter</b>					
	Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut				15 000 000	13 100 000
<b>Not 14</b>	<b>Skulder till kreditinstitut</b>					
	Kortfristig del av långfristig skuld				111 752	111 752
<b>Not 15</b>	<b>Övriga skulder</b>					
	Depositioner				72 140	72 140
	Momsskuld				27 150	19 545
	Källskatt				12 000	12 000
	Övriga kortfristiga skulder				0	2 402
					<b>111 290</b>	<b>106 087</b>
<b>Not 16</b>	<b>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>					
	Upplupna räntekostnader				30 524	31 384
	Förutbetalda hyror och avgifter				236 782	211 121
	Övriga upplupna kostnader				187 925	608 737
					<b>455 231</b>	<b>851 242</b>

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



**HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm**


**Noter**

**2019-12-31 2018-12-31**

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**


Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

Stockholm, den 12/3-20

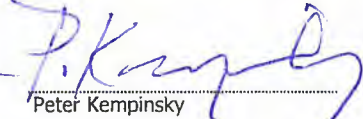
  
Anders Nylén

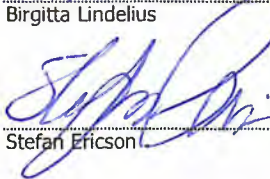
  
Annika Gustavsson

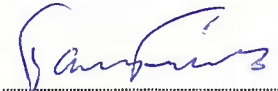
  
Agneta Claesén

  
Birgitta Lindelius

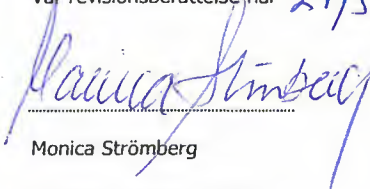
  
Gustaf Arlestig


  
Peter Kempinsky

  
Stefan Ericson

  
Tommi Furugård

Vår revisionsberättelse har 29/3 2020 lämnats beträffande denna årsredovisning

  
Monica Strömberg

  
Ola Trané

Av föreningen vald revisor

Ola Trané BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Kungshuset Tre Portaler i Stockholm, org.nr. 716422-0050

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm för år 2019.

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 2019 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 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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 de 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. De 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, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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





### **Den föreningsvalda revisorns ansvar**

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar**

#### **Uttalanden**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kungshuset Tre Portaler i Stockholm för år 2019 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 revisionssed 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 revisionssed 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.

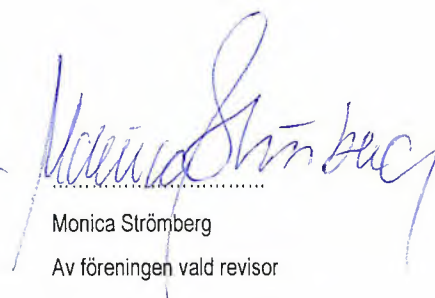
Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar 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 29 mars 2020



Ola Trané

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Monica Strömberg

Av föreningen vald revisor