

Årsredovisning

HSB BRF Kristinebergs
Strand
Org nr: 716417-6997

2019-01-01 – 2019-12-31



Den

19

20

16

17

Eden
19
MB
H
H

Innehållsförteckning

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

Bilagor
Ordlista
Nyckeltal



Handwritten blue ink notes:
Elin 13
MB
Knr

Förvaltningsberättelse

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

2019-01-01 till 2019-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 157% till 281%. I resultatet ingår avskrivningar med 863 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 868 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

För övrig information om verksamhetsåret, besök föreningens hemsida www.brkristinebergsstrand.se

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 m²

Total bostadsarea 5 332 m²

Total lokalaria 1 543 m²

Årets taxeringsvärde 182 000 000 kr

Föregående års taxeringsvärde 141 181 000 kr

Handwritten notes and signatures in blue ink, including names like "Elin", "M", "W", "Mar", and "B".

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	ComHem AB
Fibernät för TV, bredband och telefoni	Bredbandsbolaget

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 255 och planerat underhåll för 61. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att fastighetens olika delar fördelas på olika komponenter, exempelvis är fönster och tak varsin komponent. När det enligt underhållsplanen är dags att byta en komponent så tas den kostnaden upp som en tillgång och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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 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
Dörrar garage	61

HS Olga
MS JM
Ella Mar
B

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 10 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	2020
Wictor Stiebel	Vice ordförande, sekreterare	2021
Maja Ernelli	Ledamot	2021
Elena Falck	Ledamot	2021
Daniel Oskarsson	Ledamot	2020
Helena Gidlöf	Ledamot	2021
Jesper Dahlgvist	Ledamot	2020
Olga Buchenko	Ledamot	2020
Ulrika Arlekrans	HSB	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Anita Tångring	Suppleant	2020
Lina Lindblom	Suppleant	2020

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 Ernelli och Daniel Oskarsson, två i förening.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including the name "Elena" and other illegible scribbles.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	22 315 888	1 946 002	2 737 746	5 370 823	835 444
Disposition enl. årsstämmobeslut				835 444	-835 444
Reservering underhållsfond			496 000	-496 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-60 733	60 733	
Årets resultat					1 005 399
Vid årets slut	22 315 888	1 946 002	3 173 013	5 771 000	1 005 399

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel

Balanserat resultat	6 206 267
Årets resultat	1 005 399
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-496 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	60 733
Summa	6 776 399

Styrelsen föreslår följande disposition
till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr

6 776 399

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

Olge
hg
MB
Jan
Ela
Max
BB

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 268 963	5 262 375
Övriga rörelseintäkter	Not 3	48 058	55 188
Summa rörelseintäkter		5 317 021	5 317 563
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 384 052	-2 339 246
Övriga externa kostnader	Not 5	-369 360	-404 279
Personalkostnader	Not 6	-126 987	-125 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-862 844	-994 587
Summa rörelsekostnader		-3 743 243	-3 863 522
Rörelseresultat		1 573 778	1 454 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	157
Räntekostnader och liknande resultatposter		-568 522	-618 754
Summa finansiella poster		-568 379	-618 597
Resultat efter finansiella poster		1 005 399	835 444
Årets resultat		1 005 399	835 444

Elle
DO
Mr
Wai
B

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	67 375 599	67 710 450
Summa materiella anläggningstillgångar		67 375 599	67 710 450
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 10	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		67 376 099	67 710 950
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		9 388	1 982
Övriga fordringar		84 204	161 971
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	88 694	163 071
Summa kortfristiga fordringar		182 286	327 023
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	3 735 227	4 244 085
Summa kassa och bank		3 735 227	4 244 085
Summa omsättningstillgångar		3 917 512	4 571 108
Summa tillgångar		71 293 611	72 282 058

Handwritten signatures and initials in blue ink:
Opp
Ela
M
W
B

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		24 261 890	24 261 890
Fond för yttre underhåll		3 173 013	2 737 746
Summa bundet eget kapital		27 434 903	26 999 636
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		5 771 000	5 370 823
Årets resultat		1 005 399	835 444
Summa fritt eget kapital		6 776 399	6 206 267
Summa eget kapital		34 211 302	33 205 903
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	35 691 263	36 165 833
Summa långfristiga skulder		35 691 263	36 165 833
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	448 340	395 880
Leverantörsskulder		164 704	1 900 874
Övriga skulder		10 049	27
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	767 953	613 541
Summa kortfristiga skulder		1 391 046	2 910 322
Summa eget kapital och skulder		71 293 611	72 282 058

Elm Olga
WS
MR
M
Wae
B

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

Handwritten signatures and initials:
Daga
Els
M
M
M
M
M

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	4 214 592	4 214 592
Hyror, lokaler	213 892	210 964
Hyror, garage	840 479	836 819
Summa nettoomsättning	5 268 963	5 262 375

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	24 333	28 346
Fakturerade kostnader	1 980	2 340
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-6	2
Övriga rörelseintäkter	21 751	24 500
Summa övriga rörelseintäkter	48 058	55 188

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	-60 733	-131 300
Reparationer	-254 786	-187 870
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-260 815	-188 825
Försäkringspremier	-53 698	-47 159
Kabel- och digital-TV	-77 123	-75 480
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 657	-10 208
Serviceavtal	-136 301	-110 868
Obligatoriska besiktningar	-31 589	-8 783
Snö- och halkbekämpning	-53 592	-80 841
Förbrukningsinventarier	-7 936	-12 447
Vatten	-95 560	-116 353
Fastighetsel	-139 408	-135 368
Uppvärmning	-841 156	-837 139
Sophantering och återvinning	-151 824	-146 144
Förvaltningsarvode drift	-208 875	-250 461
Summa driftkostnader	-2 384 052	-2 339 246

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Ela", "B", "M", "Ullar", and "Oger".

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-256 538	-249 952
IT-kostnader	-4 211	-7 780
Arvode, yrkesrevisorer	-20 298	-21 147
Övriga förvaltningskostnader	-35 138	-44 244
Kreditupplysningar	-2 430	-4 050
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-25 521	-25 226
Telefon och porto	-4 923	-4 689
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-5 828
Medlems- och föreningsavgifter	-18 450	-18 450
Bankkostnader	-1 850	-1 833
Övriga externa kostnader	0	-21 080
Summa övriga externa kostnader	-369 360	-404 279

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-92 200	-91 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-5 000	-5 000
Sociala kostnader	-29 787	-29 410
Summa personalkostnader	-126 987	-125 410

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

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-862 844	-994 587
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-862 844	-994 587

19 10
Ela
Ogg
Mae
Mae

Not 8 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	53 303 860	43 588 454
Mark	24 927 900	24 927 900
Tillkommande utgifter	0	0
	78 231 760	68 516 354
Årets anskaffningar		
Byggnader	527 993	9 715 406
	527 993	9 715 406
Avyttringar och utrangeringar		
Avyttring och utrangeringar byggnader	-2 179 423	0
	-2 179 423	0
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	76 580 330	78 231 760
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-10 521 310	-9 526 723
Tillkommande utgifter	0	0
	-10 521 310	-9 526 723
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-862 844	-994 587
Årets avskrivning tillkommande utgifter	0	0
	-862 844	-994 587
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 384 154	-10 521 310
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Nedskrivningar hänförliga till sålda/uttrangerade fastigheter	2 179 423	
	2 179 423	0
Restvärde enligt plan vid årets slut	67 375 599	67 710 450
Varav		
Byggnader	42 447 699	42 782 550
Mark	24 927 900	24 927 900
Tillkommande utgifter	0	0
Taxeringsvärden		
Bostäder	169 000 000	135 000 000
Lokaler	13 000 000	6 181 000
Totalt taxeringsvärde	182 000 000	141 181 000
<i>varav byggnader</i>	<i>78 600 000</i>	<i>67 575 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>103 400 000</i>	<i>73 606 000</i>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including names like "Olger", "Eln", "Wax", and "JW".

Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Andra aktier och andelar	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	41 580	39 838
Förutbetalda driftkostnader	26 156	15 585
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	20 958	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	107 648
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	88 694	163 071

Not 11 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bankmedel	761 782	762 082
Transaktionskonto	2 973 444	3 482 002
Summa kassa och bank	3 735 227	4 244 085

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	36 139 603	36 561 713
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-448 340	-395 880
Långfristig skuld vid årets slut	35 691 263	36 165 833

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,15%	2020-04-30	5 246 020,00	0,00	26 230,00	5 219 790,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-06-01	1 665 394,00	0,00	16 736,00	1 648 658,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2020-06-01	2 932 762,00	0,00	29 476,00	2 903 286,00
STADSHYPOTEK	1,72%	2020-06-01	11 973 749,00	0,00	349 668,00	11 624 081,00
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			36 561 713,00	0,00	422 110,00	36 139 603,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 448 340 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Beräknad amortering de närmsta fem åren är ca 448 340 kr årligen.

Handwritten signatures and initials:
 W9
 Muts
 Wae
 Eln
 B

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna sociala avgifter	30 666	30 289
Upplupna räntekostnader	42 027	42 604
Upplupna driftskostnader	0	24 281
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	52 217	0
Upplupna elkostnader	10 578	11 325
Upplupna vattenavgifter	38 944	21 000
Upplupna värmekostnader	110 443	111 553
Upplupna kostnader för renhållning	15 993	2 256
Upplupna revisionsarvoden	25 000	24 608
Upplupna styrelsearvoden	97 600	96 400
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10 790	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	333 695	249 225
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	767 953	613 541

Not 14 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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.

Handwritten signatures and initials in blue ink:
WJ MB MN
Eh Max
Dg

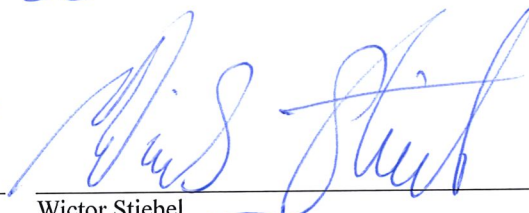
Styrelsens underskrifter

Stockholm 2020-04-30

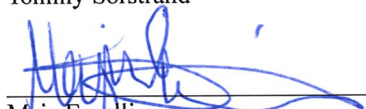
Ort och datum



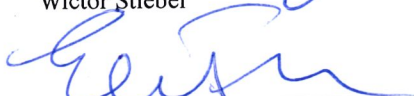
Tommy Sörstrand



Victor Stiebel



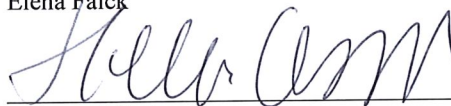
Maja Ernelli



Elena Falck



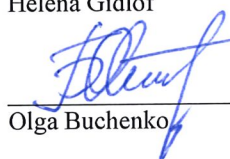
Daniel Oskarsson



Helena Gidlöf



Jesper Dahlqvist



Olga Buchenko



Ulrika Arlekrans, HSB Stockholm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-06



Ola Trané
BoRevision AB



Inger Nordlander
Förtroendevald revisor

MS
DO
E
M

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 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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige alltid kommer

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

Som del av en revision enligt ISA använder 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 Brf Kristinebergs Strand 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 överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 maj 2020



Ola Trané

Inger Nordlander

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

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 vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna 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.

Sen M
19/10

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

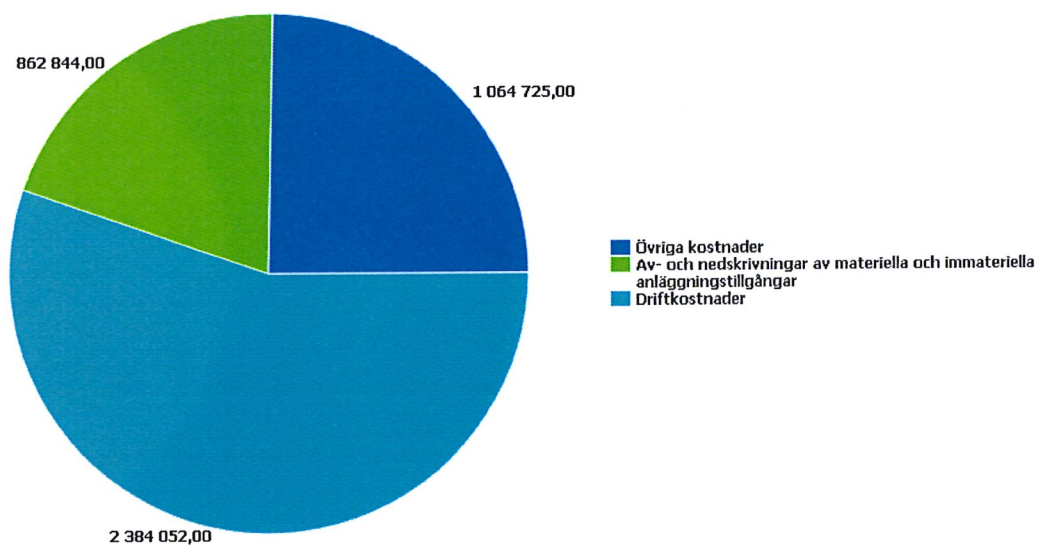
- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

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

Ela
13/10
DE

Nyckeltal

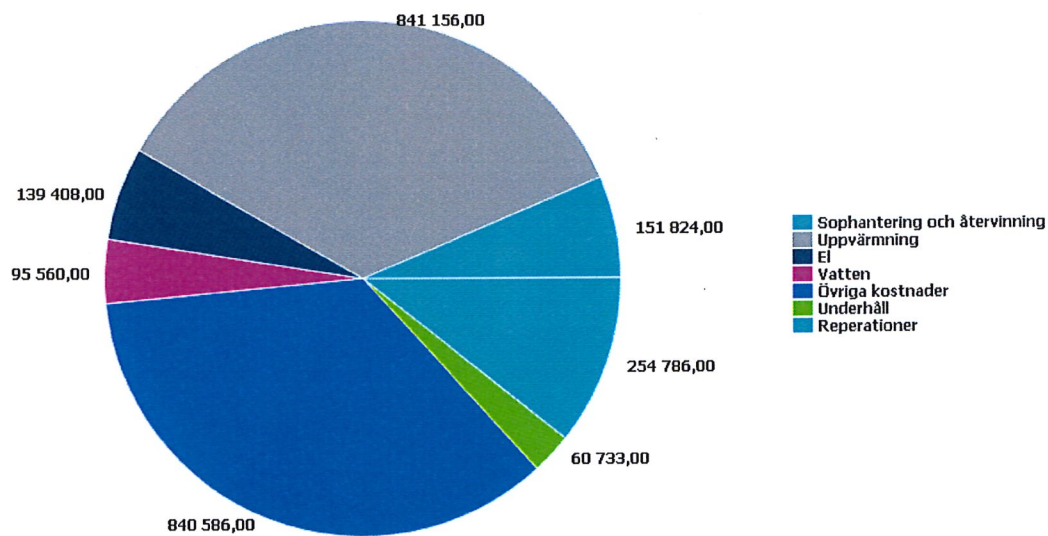
Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Kostnadsfördelning		
Driftkostnader	2 384 052	2 339 246
Övriga externa kostnader	369 360	404 279
Personalkostnader	126 987	125 410
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	862 844	994 587
Finansiella poster	568 379	618 597
Summa kostnader	4 311 622	4 482 119



Handwritten notes in blue ink:
Olga
20
Mar
18
10
10

Driftkostnadsfördelning

Belopp i SEK	2019-12-31	2018-12-31
Trädgårdsskötsel grundavtal	102 130	98 996
Trädgårdsskötsel extra debiterat	5 506	7 847
Systematiskt brandskyddsarbete	10 657	10 208
Serviceavtal	136 301	110 868
Inre skötsel/städ, grund	73 765	79 612
Inre skötsel/städ, extra	27 473	64 006
Obligatoriska besiktningkostnader	23 610	0
Hissbesiktning	7 979	8 783
Snö- och halkbekämpning	53 592	80 841
Reparation , utgift för köpta tjänster, bostäder	5 750	17 876
Reparation, utgift för köpta tjänster, lokaler	0	888
Reparation, utgift för köpta tjänster, gemensamma utrymmen	43 613	24 604
Rep Gem utrymmen köpta tjänster Tvättutrustning	21 904	12 864
Reparation, utgift för köpta tjänster, installationer	20 476	21 351
Rep Installationer köpta tjänster VA/Sanitet	38 849	7 130
Rep Installationer köpta tjänster Värme	11 930	0
Rep Installationer köpta tjänster Ventilation	4 824	9 771
Summa driftkostnader	2 384 052	2 339 246



Handwritten notes:
 20 Elm
 20 U3
 20 M
 20 Max
 20

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, fastighetservice 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



Handwritten signatures in blue ink, including 'MS', 'ES', 'AM', and 'Eln'.